N° 964
du 15 mars 2013

Actualités habitat

À LA UNE
Jean-Louis Dumont s'adresse aux Ministres

EUROPE
2013 : une année décisive pour les organismes Hlm

DROIT ET FISCALITÉ
Crédit d'impôt compétitivité emploi

LE DOSSIER
Personnes âgées et dépendance dans le parc social

EHPAD à Caluire (Opac du Rhône).

Bimensuel d'information édité par L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

L'INTRATONITUDE

C'est de faire installer un nouvel interphone...

Illustration : RCS Angers 434 121 836 - Tél. 02 41 70 05 12 Crédits photos : Fotolia

... sans jamais déranger les résidants !

INTRATONE, c'est la fin des travaux lourds et interminables !
Plus de combinés dans les appartements : les résidants ouvrent la porte du hall simplement en appuyant sur une touche de leur téléphone. La pose d'un nouvel interphone INTRATONE est donc ultra rapide et économique. C'est l'installation sans mauvaise surprise !
Vos résidants l'adopteront aussi pour sa discrétion.

J'aime

VIGIK

loi handicap CONFORME

Tél. 02.51.65.05.79.
www.intratone.fr

INTRATONE

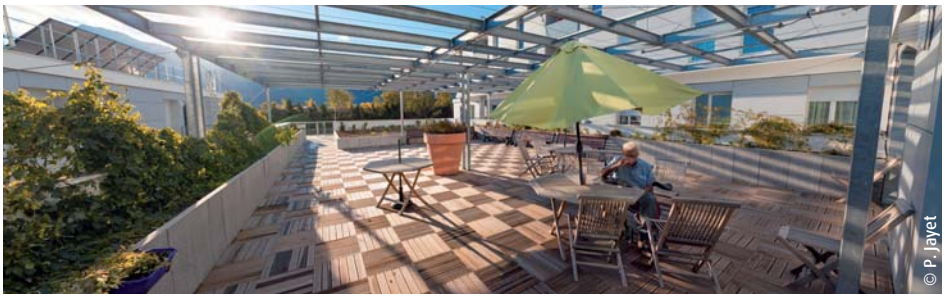
SOMMAIRE

Exposition sur l'architecture sociale, p. 10

© R. Neumiller

Jean-Louis Dumont écrit aux ministres, p. 2

Rapport sur l'accessibilité remis le 1er mars 2013, p. 13


© P. Jayet

Dossier sur la dépendance des personnes âgées dans le parc social, p. 14 à 22

À LA UNE

2 Jean-Louis Dumont écrit aux ministres Cécile Duflot et Delphine Batho.

4 Fédération nationale des OPH : départ de Maurice Carraz ... Laurent Goyard lui succède. • Le chiffre de la quinzaine. • Frédéric Paul devient directeur général de l'USH. • Conseil social : nouveau président.

Actualités habitat, bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00 ; télécopie : 01 40 75 68 21 ; Internet : www.union-habitat.org. **Directeur :** Thierry Bert. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrice en chef adjointe :** Frédérique Xélot. **Rédactrice :** Pascale Baret. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **Collaboration :** Nicole Rudloff. **Publicité, administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage, directeur des activités promotionnelles. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps SARL (Paris 18e). **Impression :** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. **Commission paritaire** n° 0513 G 83187. **Dépôt légal :** 1er trimestre 2013. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08. Tél : 01 40 75 52 63 ou 52 67. **Abonnements et tarifs 2013 :** 22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières ». Organismes adhérents : 240 € TTC ; autres abonnés France : 420 € TTC ; étranger : 450 € ; le numéro : 25 € TTC. **Photo de couverture :** EHPAD livré fin 2012 par l'Opac du Rhône à Caluire-et-Cuire ; Arch. : Atelier Architectes ; voir article page 19. © L. Danière. **Publicité :** pages 3, 5.
Actualités habitat a été imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement, certifié PEFC™ FCBA/10-31-1144 par l'imprimerie DEJALINK, certifiée Iso 14001 : 2004 et Imprim vert.

EUROPE

6 Le point sur... 2013 : une année décisive pour les organismes Hlm.

ÉCHOS

8 Nominations (Valophis, Opac 38, Lille Métropole Habitat). • Convention Moselis/Conseil général de la Moselle. • Clichy Habitat : raccordement à la fibre optique. • Mésolia : un mur peint à Bordeaux.

9 Le GIE Est Habitat s'élargit pour plus de mobilité résidentielle. • Rouen Habitat : cap propreté ! • Master Droit et politique de l'habitat, Faculté de Droit, d'Economie et de Gestion d'Orléans. • Sites Internet.

10 Logidôme : les salariés et la mixité de l'habitat. • Habitat Toulouse : des nids d'hirondelles factices. • Colombes Habitat : livre et expo sur l'architecture sociale. • En bref.

ÉVÉNEMENTS

11 L'actualité et les initiatives des organismes en images.

INFOS

12 Conjoncture au 5 mars 2013. • Accessibilité : mobiliser et progresser. • Nomination. • Illettrisme, grande cause nationale.

LE DOSSIER

14 Personnes âgées et dépendance dans le parc social.

16 La dépendance dans le parc social.

18 Des réalisations, des projets : Office Montreuillois de l'Habitat.

19 Actis, Opac du Rhône, Axentia.

20 Patrimoine SA Languedocienne, Acsé, Habitat 35.

21 Toit Angevin, Les Ajoncs.

22 Opac de l'Oise, OPAL, Drôme Aménagement Habitat.

RÉNOVATION URBAINE

24 Logiseine : Une résidence qui brille par sa performance. • Phocéenne d'Habitations : 57 logements à La Ciotat. • Drôme Aménagement Habitat : de la cité au village provençal.

DROIT ET FISCALITÉ

26 Crédit d'impôt compétitivité emploi : mode d'emploi pour les organismes Hlm.

PRODUITS

28 Du côté des industriels.

Jean-Louis Dumont écrit aux ministres Cécile Duflot…

Dans une lettre en date du 5 mars 2013 à Cécile Duflot, ministre de l'Egalité des territoires et du Logement, Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat, demande de surseoir aux dispositions de la circulaire du 24 janvier relative à la fixation du loyer maximum des opérations neuves, concernant notamment les mesures de limitation des conditions d'application des marges locales, indiquant : « Nous sommes particulièrement surpris de ces dispositions qui n'ont fait l'objet d'aucune concertation préparatoire avec nous.

Jusqu'ici, les marges locales ont surtout accompagné l'augmentation de la qualité technique des opérations nouvelles. Un nouveau palier vient d'être franchi très récemment avec la généralisation de la RT 2012 et les surcoûts aujourd'hui constatés (de l'ordre de 8 % pour le collectif et de 12 % pour l'individuel) devraient progressivement s'estomper par l'effet de l'apprentissage dans la durée de l'ensemble des acteurs de la filière.

Nous sommes tous préoccupés par la question du niveau des loyers de sortie des programmes neufs difficilement accessibles, dans de nombreux cas, aux demandeurs.

Il est néanmoins nécessaire de rappeler que les conditions de production neuve des logements Hlm se sont fortement dégradées ces dernières années. En effet, entre 2000 et 2011, les prix de revient ont doublé et l'indice du coût de la construction a évolué de 3,4 % par an, cette évolution étant deux fois plus forte que l'inflation.

Malgré les efforts qui ont été faits en ce qui concerne l'allongement de la durée des prêts et la mobilisation croissante des fonds propres des organismes, l'équilibre financier des opérations a été très fréquemment permis par le recours aux marges locales, recours lui-même justifié par les caractéristiques techniques des immeubles.

Nous observons que l'annexe 4 de la circulaire prévoit que «… la fixation ou la modification de ces critères (concernant l'application des marges) doit être précédée d'une concertation approfondie avec les organismes ».

Dans ces conditions, afin que les montages financiers des opérations ne se heurtent pas à des obstacles qui généreraient des impossibilités ou des retards au regard des objectifs de production locative sociale du gouvernement, il nous paraît indispensable de surseoir aux dispositions de la circulaire pour l'exercice 2013. Cette période permettra aux acteurs de se concerter.

Dans ce cadre, nous souhaitons examiner très rapidement, sur le fond, ce sujet dont les enjeux sont considérables, afin que nous déterminions, de manière concertée, les marges de manœuvre dans lesquelles les acteurs locaux concernés pourront aisément trouver des points d'accord ».

… et Delphine Batho

Dans un autre courrier du 5 mars 2013, adressé à la ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie, Jean-Louis Dumont attire l'attention de Delphine Batho « sur certaines conséquences graves, pour le secteur Hlm et ses locataires, du texte de la proposition de loi visant notamment à préparer la transition vers un système énergétique sobre, texte que vous pouvez encore infléchir.

Le comptage d'énergie avec répartition des frais de chauffage collectif a été mis en place par la loi du 29 octobre 1974. Le décret n° 2012-545 du 23 avril 2012 est venu actualiser les conditions de la mise en œuvre obligatoire des systèmes d'individualisation de chauffage tout en maintenant les principes initiaux à savoir que cette mise en œuvre soit techniquement possible et économiquement rentable. La France a donc anticipé la nouvelle directive européenne 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique en matière de systèmes de facturation individuelle des frais de chauffage collectif.

La proposition de loi revient sur ces principes en systématisant leur mise en place sans tenir compte de leur rentabilité et en accélérant le calendrier de mise en place de l'individualisation des frais de chauffage (2015 en lieu et place de 2017).

Nous souhaitons vous alerter sur le fait que, depuis près de 35 ans et malgré des progrès technologiques, les expériences conduites à ce sujet en logement social n'ont jamais prouvé leur efficacité économique dans la durée ; et ce même pour des logements très consommateurs. De surcroît, la mise en place de ces systèmes, difficilement appréhendables pour les occupants, peut s'accompagner de comportements de sous-chauffe risquant d'entraîner une dégradation des logements ou de générer un inconfort. Aussi, pour limiter les comportements d'évitement et les contentieux entre voisins, la réglementation a prévu qu'une partie de la facturation soit répartie forfaitairement entre les logements, réduisant d'autant l'intérêt de ces systèmes.

Les organisations nationales de locataires, pour leur part, n'ont jamais soutenu le principe même du comptage.

Les organismes d'Hlm ont ainsi préféré mettre en œuvre des contrats d'exploitation de chauffage avec intéressement aux économies d'énergie, limitant le niveau de température dans les logements. Dans ce cadre, les marges de progrès possibles trouveront une réponse plus efficiente grâce à un pilotage plus efficace des installations.

Par ailleurs, dans le cadre du Grenelle de l'environnement, les bailleurs sociaux se sont engagés à rénover 800 000 logements les plus consommateurs pour les amener d'ici 2020 à une consommation inférieure à 150 kWhep/m²/an : les économies d'énergie générées par le comptage d'énergie s'en trouveront plus réduites et par conséquent, sans réel intérêt financier pour les habitants.

Quant aux opérations neuves, les faibles besoins énergétiques ne permettront pas d'amortir le coût de ces systèmes. Au contraire, ils contribueront à alourdir de manière significative les coûts fixes des charges locatives. Dans ce contexte, la RT2012 accepte l'estimation de la répartition des consommations comme solution alternative à la mise en œuvre de compteurs de calories. Par ailleurs, s'agissant des opérations raccordées à des réseaux de chaleur renouvelable où le poids de la part fixe dans la facture de la chaleur est d'au moins 70 %, les ménages ne disposeront d'aucune marge de manœuvre.

En l'état actuel de la proposition de loi, plus de 50 % du parc Hlm devrait être concerné par cette obligation, soit 2,2 millions de logements. Avec un coût unitaire de l'ordre de 57 €/an/logement, le coût annuel pour les ménages qui disposent par définition de revenus modestes est évalué à plus de 125 millions d'euros par an. Alors que l'enjeu de la transition énergétique nous sem- •••

“Il est motivé, je veux l’engager mais je n’ai pas les moyens.”

Vous êtes une association, un organisme à but non lucratif ou une collectivité territoriale, vous pouvez bénéficier de la mesure emplois d’avenir. En proposant à un jeune peu ou pas diplômé un emploi et une formation, l’État finance sa rémunération à hauteur de 75 % du SMIC. Pour en savoir plus :

www.lesemploisdavenir.gouv.fr

emplois d’avenir

POUR L’EMPLOI, TOUS ENSEMBLE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DU TRAVAIL, DE L’EMPLOI,
DE LA FORMATION
PROFESSIONNELLE
ET DU DIALOGUE SOCIAL

••• ble être notamment de contribuer à maîtriser le pouvoir d'achat des ménages, cette mesure le réduira et contribuera également, malgré un impact positif sur l'emploi dans un premier temps, à déprécier davantage encore la balance commerciale française en raison de l'importation des équipements et/ou composants électroniques des systèmes de comptage.
L'ensemble de ces éléments, nous amènent, au travers des amendements proposés, à demander le respect des principes de la directive européenne en matière d'individualisation des frais de chauffage collectif, déjà retranscrits dans la réglementation française, afin d'éviter des investissements non rentables voire contreproductifs tant sur le plan social que technique. Par ailleurs, nous souhaitons que tout bâtiment relevant du programme de rénovation énergétique des 800 000 logements sociaux prévus la loi Grenelle I et tout bâtiment bénéficiant soit d'un contrat d'exploitation de chauffage prévoyant une clause d'intéressement aux économies d'énergie soit d'un contrat de performance énergétique soient exonérés de cette obligation ». ■

LE CHIFFRE DE LA QUINZAINE

3,13 %

Le taux moyen des crédits immobiliers

a atteint son plus bas niveau historique, en février, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Le précédent plancher, un mois plus tôt, s'était établi à 3,16 %.
La baisse bénéfice surtout au marché de l'ancien, avec un taux moyen de 3,08 % contre 3,21 % dans le neuf.

Fédération nationale des OPH

Le 27 février dernier, Maurice Carraz a reçu de Louis Mermaz, ancien ministre et ancien président de l'Assemblée nationale, la distinction de chevalier de la Légion d'Honneur, en présence de Cécile Duflot, ministre de l'Egalité des territoires et du Logement. De gauche à droite : J.-Y. Mano, L. Mermaz, J-P. Caroff, L. Besson, C. Duflot, J. Badet, M. Carraz, J-L. Dumont, A. Cacheux. © L. Vidal

Départ de Maurice Carraz …

Maurice Carraz a quitté ses fonctions de directeur général de la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat, le 28 février dernier. Âgé de 65 ans, il part en retraite après plus de 26 années passées à la Fédération. Il était entré dans le Mouvement Hlm en juillet 1981. Secrétaire général puis directeur d'Habitat Formation, il a été nommé, en octobre 1986, directeur de la Fédération des Offices présidée par Jacques Badet et, en septembre 1997, directeur général lors de la désignation de Jean-Pierre Caroff à la présidence.
Au cours de ces années, la Fédération a affirmé sa place dans l'USH, renforcé l'équipe fédérale avec le dispositif d'expertise (autocontrôle) et développé son action avec la CGLLS. Elle a obtenu les dispositions pour la modernisation des Offices, en 1993 sur les personnels des OPAC et en 2007 avec la création du statut d'OPH. Elle a tissé des relations étroites avec l'Université (Orléans, Paris I), dans des masters sur le droit et les métiers de l'habitat social et la recherche avec le GRIDAUH (voir notre article page 9).

… Laurent Goyard, lui succède

© G. Roubaud/USH

Depuis le 1er mars 2013, **Laurent Goyard** succède à Maurice Carraz, à la direction générale de la Fédération nationale des OPH.
Âgé de 49 ans, diplômé de Paris 1 et de Lille 2, titulaire d'un DESS « management de la coopération internationale en Asie du Sud-Est », Laurent Goyard a passé l'ensemble de sa carrière professionnelle au sein de Lille Métropole Habitat comme chargé de mission du Président, puis en 1989, directeur d'agence pendant neuf ans avant de rejoindre le siège comme directeur des politiques locatives et sociales. C'est en 2004 qu'il devient directeur général de LMH jusqu'à ce jour.
Laurent Goyard a conduit avec les directeurs généraux de Roubaix Habitat et de l'Office Hlm de Tourcoing le processus de regroupement des trois offices communautaires, qui s'est concrétisé le 1er juillet 2006, permettant à LMH de répondre aux enjeux fixés par le PLH de la communauté urbaine de Lille. ■

Frédéric Paul devient directeur général de l'USH

Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat, a nommé, le 6 mars 2013, **Frédéric Paul** au poste de directeur général de l'USH, à la suite du départ de Thierry Bert. En exerçant sa fonction dans le cadre de l'article 8 des statuts de l'Union, Frédéric Paul aura pour mission, sous l'autorité du président, de mener à bien le programme de travail et notamment de promouvoir les positions du Mouvement Hlm sur les dossiers relatifs à la politique du logement social et à la politique de la ville. Il effectuera sa mission en lien avec les directeurs des Fédérations, les équipes de la Délégation générale et les services techniques de l'USH.
Frédéric Paul, 64 ans, normalien, est diplômé en sciences économiques. Il exerce son activité professionnelle au sein du Mouvement Hlm depuis 1975. Il a notamment dirigé l'Office public Hlm de l'Orne et celui de la Ville de Nantes. Il a également été directeur général du Crepah. Il était précédemment secrétaire général de l'USH. ■

Conseil social : nouveau président

Bernard Coloos a été élu, le 26 février dernier, à la présidence du Conseil social pour une durée de deux ans. Il succède à Annie Guillemot, maire de Bron.
Bernard Coloos est directeur aux Affaires économiques, financières et internationales à la FFB (Fédération française du Bâtiment) depuis 1996 et professeur associé à Sciences Po. ■

« J'ai acheté ma voiture neuve à -35% sur Internet... c'est vrai qu'avoir la MAIF avec moi c'était rassurant. »

Lucas – sociétaire MAIF à Toulouse.

KITS BUDGET AUTO MAIF : ACHAT • CRÉDIT • ASSURANCE

Une voiture moins chère, un crédit déjà négocié, une assurance flexible : à découvrir du 11 mars au 6 avril sur maif.fr/kitsbudgetauto.

Fonctionnaires territoriaux, bénéficiez de ces avantages et des tarifs d'assurance réservés aux professions statutaires.

MAIF

ASSUREUR MILITANT.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Conditions sur maif.fr/kitsbudgetauto.

Offre valable en France métropolitaine du 11/03/2013 au 06/04/2013. Achat de véhicules en partenariat avec Aramis et IES. MAIF et Filia-MAIF intermédiaires en opérations de banque pour le compte exclusif de Socram Banque, organisme prêteur. MAIF – Société d'assurance mutuelle à cotisations variables – 79038 Niort cedex 9. Filia-MAIF – Société anonyme au capital de 114 337 500 € entièrement libéré – RCS Niort : B 341 672 681 – 79076 Niort cedex 9. Entreprises régies par le Code des assurances. Socram Banque, SA au capital de 70 000 000 € – RCS Niort 682014865 – 2 rue du 24 février – BP 8426 – 79092 Niort cedex 9. Mandataire d'assurance n°Orias : 08044968 (www.orias.fr)

LOWE STRATEUS

Le point sur ...

2013 : une année décisive pour les organismes Hlm

FEDER, aides d'Etat, coopération, CIF, TVA, les grands dossiers européens du Mouvement Hlm seront arbitrés, durant cette année, sur fond de débat au Parlement européen sur le rôle du logement social pour sortir de la crise.

L'année 2013 sera chargée en perspectives et décisive pour le développement du logement social en France au regard des politiques européennes de concurrence, du marché intérieur et de cohésion.

L'ensemble des dossiers en cours constitue un test de cohérence grandeur nature pour les politiques européennes appliquées à un domaine qui, bien que relevant de la compétence exclusive des Etats membres sur le papier, est aujourd'hui directement confronté dans son organisation, son financement et son développement au cloisonnement des politiques et du droit européens mais également aux lacunes de l'Etat français dans leur mise en œuvre.

2013 : l'année de la définition par l'Etat des grandes priorités stratégiques en matière d'affectation des fonds structurels 2014-2020. © DR

FEDER. 2013 sera l'année de la définition par l'Etat des grandes priorités stratégiques en matière d'affectation des fonds structurels 2014-2020. Sur fond de décentralisation, l'Etat doit établir, d'ici septembre, un accord de partenariat avec la Commission européenne sur ses priorités d'investissement du FEDER et du FSE. Ce dernier sera élaboré en liaison étroite avec les priorités des régions qui seront formalisées dans des Programmes opérationnels régionaux et soumis pour validation formelle à la Commission européenne d'ici la fin de l'année.

Si le logement figure explicitement dans le volet énergie du projet d'accord de partenariat de l'Etat, il n'est nullement mentionné en matière de priorité thématique d'inclusion sociale et de développement urbain durable. Et pourtant, les projets de règlements européens FEDER et FSE, en cours d'adoption à Bruxelles, intègrent pleinement la dimension de l'accès au logement pour les personnes défavorisées au titre de l'inclusion sociale, ainsi que l'amélioration des conditions de logement dans les zones urbaines défavorisées.

En matière de rénovation thermique Hlm, le plafond de 4 % de l'enveloppe nationale FEDER a été supprimée par la Commission européenne et fait place à un plancher de 20 % de cette enveloppe qui devra être consacrée à la performance énergétique et aux énergies renouvelables dans le domaine du logement, des bâtiments publics mais également des transports.

Autre novation, les programmes opérationnels régionaux ne seront validés par la Commission européenne que si l'Etat français s'engage à respecter notamment le droit des aides d'Etat et à prendre toutes les dispositions administratives nécessaires à son application effective au plus tard en 2016. Or cette question est loin d'être réglée en matière de régime des aides d'État sous la forme de compensation de service public.

Aides d'Etat. 2013 sera l'année de la décision de la Commission européenne de classer la plainte de l'UNPI pour aides d'Etat illégales au logement social ou au contraire de l'instruire officiellement en lançant une procédure formelle à l'encontre de l'Etat français pour non-application de la décision d'exemption de notification et surcompensation de novembre 2005 récemment révisée. Le champ d'intervention du logement social est jugé trop vaste par l'UNPI et générateur selon elle, de surcompensations. La question posée par ce contentieux reste focalisée sur les conditions d'application en France de la décision d'exemption de notification des aides d'Etat aux organismes Hlm (définition du logement social en tant que SIEG, mandat et contrôles réguliers d'absence de surcompensation). Ces dispositions, applicables depuis novembre 2005 et récemment révisées en 2011, exemptent de l'obligation de notification à Bruxelles des aides et autres avantages octroyés aux organismes Hlm sous conditions de mandat explicite de service public, d'absence de surcompensation de ces aides et de contrôles réguliers d'absence de surcompensation, tous les trois ans depuis janvier 2012.

Au-delà de ce coup d'éclat de l'UNPI, cette question de l'application effective de ces dispositions dans le monde Hlm est également posée par les autorités de gestion des fonds structurels (préfectures, conseils régionaux, ADEME...) dans le cadre de l'octroi du FEDER pour la rénovation thermique. A titre d'exemple, la Région Centre a récemment demandé à l'ensemble des organismes Hlm cofinancés par le FEDER, de démontrer l'existence d'un mandat SIEG et l'absence de surcompensation de l'opération cofinancée par le FEDER. La situation est kafkaïenne puisque ces autorités de gestion ont fait signer aux organismes Hlm des conventions attributives du FEDER non conformes à ces dispositions en matière d'aide d'Etat, mais dont un article engage explicitement l'organisme Hlm bénéficiaire à respecter les règles de concurrence et d'aide d'Etat. Ces autorités de gestion, à l'origine du non-respect du régime d'aide d'Etat, avancent aujourd'hui la possibilité d'une sanction consistant au remboursement de l'aide même après exécution des travaux. 500 projets Hlm sont potentiellement concernés pour une enveloppe de FEDER consommée de 200 millions d'euros. Le dossier est en cours de traitement par la DATAR et devrait se traduire par un plan de mise en conformité des conventions FEDER et la définition d'une méthodologie d'appréciation de l'absence de surcompensation d'une opération de rénovation thermique cofinancée par le FEDER.

Le logement social n'est pas le seul secteur concerné ; tous les services publics cofinancés par le FEDER ou le FSE le sont potentiellement, sachant que la validation des programmes opérationnels régionaux 2014-2020 par la Commission sera conditionnée à l'application effective de ces dispositions propres aux aides d'État sous la forme de compensation de service public.

Si la question du mandat ne pose a priori pas de problème, celle de la méthode d'appréciation de l'absence de surcompensation est plus complexe, sachant que la compensation ne peut être supérieure « aux coûts nets d'exécution du SIEG du logement social plus un bénéfice raisonnable ».

Coopérations Hlm. 2013 sera l'année de l'adoption de la révision de la directive marchés publics et de la directive concessions (DSP) par le Conseil et le Parlement européen. Est en jeu le sort des groupes Hlm et plus largement de la coopération entre organismes Hlm qui est entre les mains du « trilogue », instance composée du Conseil, du Parlement européen et de la Commission européenne, et qui doit trouver un accord sur la proposition de définition de la coopération public-public et de son champ d'application. Si les avancées au Parlement européen ont été réelles sur le dossier de la coopération Hlm (insertion des entités de mise en commun de moyens et des participations privées encadrées par la loi dans le champ de la coopération public-public malgré l'existence de participations privées), les conditions posées par les libéraux lors du vote du compromis quant à l'absence de contrôle des pouvoirs adjudicateurs par ces participations privées, ont fortement réduit son application potentielle aux coopérations Hlm. La Commission et le Conseil étant opposés par principe à toute participation privée dans la coopération public-public, seul le Parlement européen est aujourd'hui porteur d'une prise en compte des spécificités de la coopération Hlm et pourrait revenir sur la formulation de son amendement de compromis lors de la plénière de septembre. Dans l'attente, les négociations entre la Commission, le Conseil et le Parlement vont s'engager ; la France soutenant officiellement à Bruxelles le caractère de nécessité de la coopération Hlm au regard de l'exécution du SIEG de logement social.

CIF. 2013 sera l'année de l'extinction du CIF ou de sa restructuration en SIEG par l'explicitation de ses missions d'utilité sociale. La France a six mois pour trancher et proposer à la Commission européenne une solution à la situation actuelle de sauvetage temporaire. Dans un communiqué annonçant l'acceptation de la garantie publique temporaire, la Commission européenne a clairement mis en valeur les missions sociales assurées par le CIF et l'actionnariat de nature coopérative, relevant du champ de l'économie sociale et solidaire. Un message clair en direction des autorités françaises. La restructuration en SIEG explicite reste une option réelle à creuser et non une vue de l'esprit. Les Traités accordent en effet à la France un « large pouvoir discrétionnaire » de définir, organiser et financer les SIEG dès lors qu'une mission particulière leur est impartie et qu'elle se traduise par des obligations de service public qui s'imposent aux opérateurs. La Commission européenne ne dispose que d'un pouvoir de contrôle d'erreur manifeste de la qualification de SIEG, au regard principalement de la réalité des défaillances de marché en matière d'accès au logement et de son financement. L'initiative ne pouvant venir que de l'Etat membre, la solution de la restructuration en SIEG relève clairement et exclusivement du « bon vouloir » des autorités françaises.

TVA. 2013 sera l'année de l'adoption par la Commission européenne de la proposition de révision de la directive du Conseil sur la TVA. Selon les premières orientations de la Commission présentées dans le cadre d'une consultation publique, les taux réduits applicables aux produits de première nécessité ne seraient pas reconduits au profit d'un niveau de taux de TVA unique, légèrement inférieur au taux normal actuel. Cette réforme serait, selon la Commission, nécessaire au bon fonctionnement du marché intérieur et en cohérence avec les autres politiques communautaires. Le logement y est présenté en tant que secteur énergivore qui ne doit plus être favorisé par des taux réduits en cohérence avec la politique énergétique et climatique de l'Union européenne.

Sortie de crise. 2013 sera l'année de l'adoption par le Parlement d'un rapport d'initiative sur le logement social dans l'UE en tant que levier pour une sortie de crise. Karima Delli a été désignée par la Commission de l'Emploi et des Affaires Sociales du Parlement européen, rapporteure d'un avis d'initiative intitulé « Le logement social dans l'Union européenne : un levier pour sortir de la crise ». Un rapport d'initiative qui sera l'occasion de lancer au Parlement un grand débat sur le logement social dans l'Union européenne et de poser la question de la cohérence des politiques de l'Union européenne applicables au logement social. ■

Contact : Laurent Ghekiere, laurent.ghekiere@union-habitat.org

En savoir plus :
http://union-habitat.eu

Nominations

Valophis Habitat

Philippe James a été nommé directeur général de Valophis Habitat par le conseil d'administration du 21 février 2013. Né en 1957, ingénieur de formation, diplômé de l'enseignement supérieur économique et en marketing industriel, Philippe James a occupé des responsabilités de direction générale au sein de grands groupes industriels français travaillant au service des collectivités locales, notamment Bouygues et Suez Environnement. Au cours de sa carrière, il est intervenu successivement dans les secteurs de l'énergie, de la propreté urbaine, de l'eau potable, de l'assainissement et de la construction.

Opac 38

Isabelle Rueff, 51 ans, a pris ses fonctions de directrice générale le 18 février 2013. Elle succède à Dominique Gaillard qui, après 17 années à ce poste, a fait valoir ses droits à la retraite.
Enarque de formation, elle a été tour à tour en charge de problématiques liées à l'emploi, la formation professionnelle, la lutte contre les exclusions, la sécurité intérieure, au sein des ministères sociaux et du ministère de l'Intérieur, en administration centrale, en cabinet ministériel et dans le corps préfectoral. Son parcours professionnel l'a conduite également à occuper des fonctions de responsabilité à Paris Habitat de 2003 à 2010.

Lille Métropole Habitat

© LMH

Amélie Debrabandère devient directrice générale de Lille Métropole Habitat (LMH), à compter du 1er mars 2013, en remplacement de Laurent Goyard. A 42 ans, diplômée de l'ESC Lille, elle a été successivement, de 1993 à 1999, responsable d'agence puis responsable du service du Patrimoine à Partenord Habitat. De 1999 à 2005, elle a été gestionnaire d'un parc de 2 000 logements à Villeneuve d'Ascq à l'Immobilière Nord Artois. En 2005, Amélie Debrabandère a intègré LMH en tant que directrice de l'agence de Villeneuve d'Ascq et chargée de coordination des agences. Depuis 2011, elle occupait le poste de directrice du territoire Sud. ■

Mésolia Un mur peint à Bordeaux

Dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Port de la Lune à Bordeaux, située à l'entrée de la ville, Marie-Pierre Servantie, chromo-architecte, a proposé à Mésolia la mise en valeur chromatique de la résidence pour faire oublier le gigantisme des bâtiments et introduire de l'art dans la ville. Résultat un mur peint de 160 m² sur le thème de la mer visible depuis le tramway et l'autre rive qui cohabite avec le nouvel habillage moderne du bâtiment visant à améliorer son isolation. ■

Premier mur peint bordelais réalisé avec l'aval de la Ville. © P. Rousse

De gauche à droite, les présidents de Moselis et du Conseil général de la Moselle. © DR

Convention Moselis/Conseil général Moselle

C'est lors de la convention interne de Moselis, en janvier dernier, que Jean-Pierre Spreng et Patrick Weiten, respectivement présidents de Moselis et du Conseil général de la Moselle ont signé une convention d'engagements portant sur quatre thèmes : le logement des personnes âgées et handicapées, le logement des jeunes, la mixité sociale et géographique et le développement durable. Cette charte prévoit notamment :

- pour les personnes âgées et/ou handicapées : l'adaptation du parc existant pour le maintien à domicile des locataires en perte d'autonomie, la contribution au développement d'une offre de logements adaptée, le renforcement du partenariat dans le domaine de l'accompagnement social ;
- pour les jeunes : le développement de logements à la typologie adaptée, la mise en oeuvre de la colocation, le développement d'une offre pour les étudiants et les jeunes en formation, la facilitation de l'accès au logement et l'accompagnement dans la recherche ;
- pour la mixité sociale et géographique : l'accompagnement social des locataires, la mise en place de solutions adaptées à l'accueil des ménages les plus défavorisés, le développement d'une offre territoriale sur les communes rurales ;
- le développement durable : l'étude pour la mise en oeuvre d'une opération expérimentale exemplaire dépassant les obligations réglementaires en termes de performance énergétique en construction neuve, la sensibilisation des locataires aux économies d'énergie, la participation à la mise en oeuvre du programme d'actions inscrit dans la « charte pour un bâtiment durable et intelligent » initiée par le Conseil général et dont Moselis est adhérent. ■

Clichy Habitat Raccordement à la fibre optique

Au premier plan, de gauche à droite : Philippe Bruneaut (Sequalum), Olivier Ménard (DG OPH), Gilles Catoire (président OPH et maire de Clichy). © DR

Clichy Habitat et Séqualum, (filiale commune de Numericable et SFR Collectivités) ont signé une convention-cadre portant sur le raccordement de l'ensemble du parc locatif social à la fibre optique. En tant que délégataire de service public, Sequalum assurera le raccordement d'ici fin 2013 et prendra en charge l'ensemble des coûts d'équipement des résidences de l'OPH. Une fois le raccordement des résidences achevé, les locataires pourront faire appel à l'opérateur de leur choix.
Le coût de raccordement des immeubles en copropriété est également supporté par l'opérateur d'immeuble, après accord de l'assemblée générale de copropriété.
La ville de Clichy et le département des Hauts-de-Seine sont entièrement couverts par la fibre optique en pied d'immeuble. ■

Le GIE Est Habitat s'élargit pour plus de mobilité résidentielle

Fondé en 2004, le GIE Est Habitat, composé de l'OPH Villeurbanne Est Habitat (8 500 logements), de l'OPH Porte des Alpes Habitat (4 600 logements) et de la coopérative Rhône Saône Habitat (4 500 logements en accession produits dans le Grand Lyon), accueille deux nouveaux membres : l'association Aralis, qui dispose de 4 200 places de logements accompagnés, réparties en 41 établissements sur le Rhône, la Loire et l'Isère ; l'association Alinéa, bénéficiant de 374 places d'hébergements d'urgence, sur six établissements dans le Grand Lyon. L'arrivée d'associations spécialistes de l'hébergement d'urgence et temporaire permet au groupement d'intégrer, dans ses offres, l'hébergement d'urgence et d'insertion et, ainsi, d'élargir sa palette de compétences à toute la chaîne du logement. Son élargissement s'inscrit donc pleinement dans les défis de la société actuelle et répond aux besoins d'accompagnement des ménages dans leur mobilité résidentielle. Ainsi constitué, le GIE dispose des compétences nécessaires afin de leur proposer « la bonne réponse au bon moment » : accueil d'urgence ou logement d'insertion ou parc locatif social ou accession à la propriété. Il s'agit là d'un outil facilitateur des parcours résidentiels afin de disposer de formules adaptées en fonction de l'évolution de la situation des ménages. Ce rapprochement permet de décloisonner les rôles des différents opérateurs en rapprochant les métiers et d'optimiser les réponses opérationnelles grâce aux synergies mises en place.

Rouen Habitat Cap propreté !

La qualité de la prestation propreté a fait l'objet d'un travail conséquent au sein de l'Office. Il se traduit par :

- la passation d'un nouveau marché de fourniture de produits d'entretien en intégrant le choix d'utilisation unique d'un produit multi-usages ainsi que d'un produit désinfectant pour les conteneurs et locaux à ordures ménagères ;
- l'achat de nouveaux outils, alliant à la fois ergonomie, efficacité et gain de temps (sac à dos, seaux auto-filtreur...) ;
- la nomination d'un coordonnateur qualité, chargé de l'audit permanent de la prestation propreté sur l'ensemble du patrimoine ;
- la création d'une équipe « Allo Propreté » qui devra intervenir sur les urgences propreté sur sollicitation des locataires, mais aussi sur des opérations de grande envergure ;
- la standardisation des pratiques avec des fiches méthodes illustrées prochainement dans un guide propreté décliné sur supports papier et vidéo destinées aux gardiens et agents de ménage ;
- un plan de formation des collaborateurs sur le thème de la propreté ; au programme notamment, passage en revue des différentes problématiques rencontrées et les réponses associées.

L'équipe « Allo Propreté » intervient en urgence ou sur des opérations requérant une technicité supérieure ainsi que du matériel adapté. © DR

Master 2 Droit et politique de l'habitat (DPH) Faculté de Droit, d'Economie et de Gestion d'Orléans

Le master 2 DPH répond aux besoins de formation des futurs cadres dans le domaine du logement social, de la politique de l'habitat, de la politique de la ville et de l'aménagement urbain.

- **Public :** cette formation Bac + 5, qui a été créée en 1992, s'adresse aux salariés en formation continue et aux étudiants titulaires d'un master 1 qui peuvent suivre cette formation en apprentissage. Le rythme de l'alternance est d'une semaine à l'université/une semaine en organisme.
- **Débouchés professionnels :** organismes de logement social, administrations (DDT, DREAL, communes, départements, régions, intercommunalités), agences d'urbanisme, ADIL, professions immobilières (bureaux d'études, d'architectes, cabinets conseils).
- **Programme du master :** le programme de la formation est élaboré avec la Fédération des Offices de l'habitat ; plus des deux tiers des enseignements sont confiés à des professionnels du secteur de l'habitat qui participent également à l'encadrement des apprentis et des stagiaires. Il comporte des enseignements relatifs au secteur public et privé du logement : droit de l'urbanisme ; droit de la construction ; organisation générale et acteurs de la politique de l'habitat en France ; missions des organismes Hlm ; baux et copropriété ; politique de la ville ; construction sociale ; location sociale ; politique en faveur des personnes et dispositifs de solidarité et de garantie ; économie de l'habitat et du financement du logement social ; fiscalité immobilière ; gestion financière et fiscalité des organismes de logement social ; évaluation des biens et droits (expropriation).
- **Modalités :** début de la formation : 6 septembre 2013. Volume horaire : 317 heures de cours ; en formation continue : validation d'acquis et individualisation du parcours possibles (plan de formation employeur ; congé individuel de formation, période de professionnalisation, combinaison possible DIF et Plan) ; prix de la formation continue : 4 800 € non assujetti TVA, droits d'inscription en sus.

Contacts :

Candidatures : christel.bidault@univ-orleans.fr ; Tél. : 02 38 49 46 37.
Renseignements apprentissage : sophie.guedez@univ-orleans.fr ; Tél. : 02 38 49 48 69.
Renseignements formation continue : andre.casamiquela@univ-orleans.fr ; Tél. : 02 38 49 43 37.

Nouveaux sites Internet

- **www.seine-ouest-habitat.com**

- **www.antin-residences.fr**

EN BREF

Colomiers Habitat certifié(e) ISO 9001. Après trois années de certification ISO 9001, version 2008, pour ses activités de développement, maîtrise d'ouvrage, maintenance technique et vente du patrimoine, l'ESH Colomiers Habitat vient d'obtenir cette certification, par l'Afnor, pour l'ensemble de ses activités : production et amélioration de logements locatifs sociaux, gestion locative et vente. Elle complète la certification Qualibail, version II.

Partenariat Banque postale-coopératives Hlm. La coopération se poursuit entre le groupe La Poste et le mouvement coopératif Hlm, animés des mêmes valeurs de proximité et de service au plus grand nombre. Les dernières conventions de partenariat, signées en janvier et février 2013, devraient ainsi permettre l'accès des services de l'établissement bancaire aux candidats à l'accession sociale à la propriété, dans le Nord, le Centre-Est et en Midi-Pyrénées : Banque postale Nord-Est et coopérative HLM Mon Abri de La Madeleine ; Banque postale Centre-Est et coopératives Hlm Le Toit Bourguignon et Bourgogne Habitat, qui mettent en commun leurs efforts afin de répondre à la demande d'accession sociale à la propriété souhaitée par le Grand Dijon ; Banque postale Midi-Atlantique et la coopérative Toulousaine d'Habitations (filiale de Patrimoine SA Languedocienne).

Logidôme Les salariés et la mixité de l'habitat

Il y a un an, les salariés de Logidôme - OPH de Clermont-Ferrand, se réunissaient pour faire le point sur les valeurs de l'organisme. Parmi elles, la mixité sociale avait fait l'objet de nombreuses discussions : celle-ci pouvait être perçue comme un objectif incontournable et par d'autres comme une véritable contrainte.

Pour les confronter à la difficulté d'aborder la mixité sociale, les salariés ont préparé les dossiers de candidats en vue d'une commission d'attribution fictive. © DR

La directrice générale de Logidôme, Marielle Champenier, a donc décidé de mettre en place un exercice pratique. Au cours des mois de novembre et décembre 2012, les salariés se sont retrouvés le temps d'un après-midi dans la peau d'un chargé de clientèle. A partir d'un kit d'animation[1], ils devaient remplir la mission fictive d'attribuer des logements à des familles, puis de présenter les résultats tout comme un chargé de clientèle le ferait pour une commission d'attribution.

Si les grandes tendances classiques d'attribution (urgence, critère financier, peuplement, souhait du demandeur) étaient partagées, l'éventail des candidats sélectionnés pour chaque logement restait large et au final, également des interrogations pleines de bon sens : la mixité sociale est-elle un point d'entrée ou une priorité de la politique « loger d'abord » ? Comment faire de la mixité dans un groupe qui va mal ? Pourquoi ne pas préserver la tranquillité d'une résidence ? Comment attribuer sans risque de discrimination ? Le critère financier n'empêche-t-il pas la mixité ?

Une action qui a permis de vérifier qu'il y a une grande différence entre la mixité sociale et sa mise en œuvre particulièrement complexe voire « utopique ». ■

(1) Le Kit animation comprenait les dossiers de neuf familles aux attentes et profils divers.

Colombes Habitat
Livre et expo sur l'architecture sociale

Colombes Habitat Public a confié son patrimoine au regard original et curieux d'un photographe amoureux de sa ville, Benoît Moyen. De cette rencontre est né un livre *Regards sur l'architecture sociale à Colombes* montrant la diversité du patrimoine qui représente à lui seul plus du quart des logements de Colombes et près d'un siècle d'histoire, depuis les immeubles de briques des origines, les grands ensembles des années 70, jusqu'aux petites résidences à taille humaine au cœur du tissu pavillonnaire. Cette déambulation artistique est complétée par de nombreux témoignages d'architectes, de techniciens du bâti, de gardiens d'immeubles et de locataires.

Une exposition de photographies tirées du livre a eu lieu dans le hall de l'Hôtel de Ville de Colombes la dernière semaine de février 2013. ■

Comme un vrai nid !
© Nature Midi-Pyrénées

Habitat Toulouse
Des nids d'hirondelles factices

Depuis octobre 2012, Habitat Toulouse a engagé la réhabilitation thermique de la cité Madrid (199 logements) afin de passer de la classe D à B et d'obtenir le label BBC Effinergie rénovation. La réfection des façades par de l'isolation thermique extérieure a nécessité la dépose d'une cinquantaine de nids d'hirondelles en début d'année. Afin de pallier la disparition de cet habitat naturel, Habitat Toulouse a consulté l'association Nature Midi-Pyrénées, sur les conseils des services de la DREAL, pour des mesures compensatoires pouvant favoriser le retour des hirondelles dans la résidence.

Ainsi, l'Office a acquis des nids factices en béton de bois qui ont dû être rapidement fixés à un panneau de plastique blanc. En effet, les hirondelles arrivent sur les sites de nidification en mars pour commencer la reproduction mi-avril. Elles pourront parfaire leur nid grâce aux matériaux situés à proximité du site (zone marécageuse en bord de Garonne, jardin partagé de la cité Madrid...).

Coût total des travaux de réhabilitation : 5 M€ ; achat et pose des nids d'hirondelles : 1 800 € ; économies d'énergie réalisées : 68 %. ■

La table des matières du 1er semestre 2013 paraîtra en supplément du numéro du 30 août

1- Ivry-Port fête ses chantiers. A l'initiative de la Ville d'Ivry-sur-Seine, l'OPH d'Ivry, en collaboration avec les autres partenaires « d'Ivry Confluences », – un quartier de 145 hectares en renouvellement urbain – a participé à une journée de visites des chantiers. Au programme, poses de première pierre, découvertes culinaires, jeux et activités pour tous. **2- Energie positive.** Avec son équipe réunissant des adultes et des plus jeunes, Nadia, locataire de Dijon Habitat à Greuze, a remporté le concours « Familles énergie positive » lancé l'an dernier par la Ville. L'objectif était d'inciter les familles à faire, au minimum, 8 % d'économies sur le chauffage et l'électricité : 59 familles s'y étaient inscrites. Les lauréats ont réalisé 38 % d'économies d'énergie ! **3- Atelier citoyen jeunesse.** Dix jeunes qui ont mené à bien le projet de remise en peinture des sous-sols d'immeubles de leur quartier à Rennes ont reçu un chèque de 2 000 € par Aiguillon pour financer un voyage à la montagne. Cette initiative est l'une des dix soutenues par l'ESH pour développer le savoir-faire des jeunes, en lien avec des associations conventionnées par la Ville sur les politiques jeunes dans les ZUS. **4- Jeu sur la gestion du budget familial.** L'ODHAC (OPH de la Haute-Vienne) a organisé un atelier sur la gestion et la maîtrise du budget familial, avec l'association « Finances et Pédagogie ». Une vingtaine de locataires se sont réunis autour d'un jeu de l'oie qui débute avec les ressources, puis le loyer à payer et les factures ; viennent aussi les cases « imprévus », « soldes » ou « taxe d'habitation ». L'occasion d'apprendre à anticiper. **5- Le gentilhomme gentil...** Manche Habitat a conçu un document en référence au livre retraçant l'œuvre de l'architecte Eugène Leseney. La plaquette est consacrée notamment aux 49 logements qu'il a construits à Saint-Lô et constitue un hommage à la mémoire de Jean-Jacques Poupard, architecte co-traitant de cette opération et décédé récemment. **6- €co-l'Hab.** Comprendre sa quittance, économiser l'eau, bien se nourrir avec un budget serré : au travers de 50 ateliers pratiques, les locataires de l'OPH AB-Habitat de la cité Joliot-Curie à Argenteuil, peuvent échanger, pendant six mois, autour de thématiques liées à l'habitat et à l'environnement. Un dispositif piloté par l'association PEVM (partenariat, emploi, ville, médiation). ■

Conjoncture au 5 mars 2013

Prix à la consommation
(Insee)

- Janvier 2013/Décembre 2012 : – 0,5 %.
- Janvier 2013/Janvier 2012 : + 1,2 % (+ 1,1 % hors tabac).

Prix des logements anciens
(Insee Notaires)

- 2012 T4/2012 T3 : – 0,3 % en France métropolitaine (stable pour les appartements, – 0,5 % pour les maisons, séries CVS).
- 2012 T4/2011 T4 : – 1,7 % en France métropolitaine (– 1,1 % pour les appartements et – 2,1 % pour les maisons, séries brutes).

ICC
(coût de la construction)

- 2012 T3/2012 T2 : – 1 % (indice brut).
- 2012 T3/2011 T3 : + 1,48 % (indice brut).

IRL
(référence des loyers)

- 2012 T4/2012 T3 : + 0,34 %.
- 2012 T4/2011 T4 : + 1,88 %.

Taux d'intérêt

- Le taux de référence des prêts conventionnés est de 2,25 depuis le 1er décembre 2012.
- OAT 10 ans : 2,24 % en février 2013, 2,16 % en janvier 2013.
- Euribor 3 mois : 0,22 % en février 2013, 0,20 % en janvier 2013.
- Moyenne mensuelle de l'EONIA : 0,07 % en février 2013, 0,07 % en janvier 2013.

Livret A
(Banque de France)

Le taux du Livret A est de 1,75 % depuis le 1er février 2013.
A fin décembre 2012, l'encours des dépôts sur Livrets A, Bleu et LDD s'élève à 339 Md€ (+ 55 Md€ depuis début 2012, soit + 19,3 %).

Construction
(DOM inclus)
(SOeS -MEDDTL)

En janvier 2013, le nombre de logements autorisés est stable par rapport à janvier 2012, le nombre de logements mis en chantier est en baisse de 21 %.

	Autorisations		Mises en chantier	
	Janvier 2013	Par rapport à janvier 2012	Janvier 2013	Par rapport à janvier 2012
Individuel pur	18 600	+ 25 %	8 100	– 23 %
Individuel groupé	6 700	+ 0 %	3 600	– 18 %
Collectif	15 000	– 17 %	14 400	– 18 %
Résidence	2 000	– 26 %	1 300	– 38 %
Total	**42 300**	**+ 0 %**	**27 400**	**– 21 %**

Pour mémoire sur l'ensemble de l'année 2012 : 495 500 logements ont été autorisés (– 7 % par rapport à 2011) et 346 500 logements mis en chantier (–18 % par rapport à 2011).

Commercialisation des logements neufs par les promoteurs
(SOeS -MEDDTL)

Les ventes de logements neufs en 2012 s'élèvent à 86 200, ce qui représente une baisse de 18 % par rapport à 2011 (dans le neuf comme dans l'ancien). Malgré la baisse des mises en vente, le stock de logements disponibles en fin de période est en hausse de 23 % (90 000 logements).

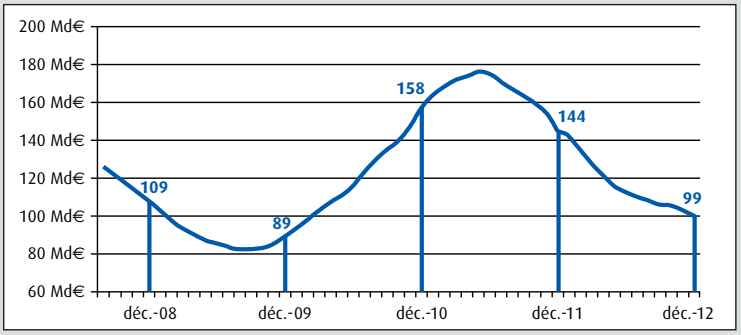
	Année 2012	Par rapport à 2011
Ventes	**86 200**	**– 18 %**
Individuel	8 400	– 18 %
Collectif	77 900	– 18 %
Mises en vente	**109 300**	**– 11 %**
Individuel	11 400	– 5 %
Collectif	98 000	– 12 %

Pour mémoire, 103 300 logements neufs avaient été vendus sur l'année 2011.

Crédits habitat accordés aux ménages (nouveaux contrats)
(Banque de France)

En 2012, 99 milliards d'euros de nouveaux crédits à l'habitat ont été accordés aux ménages, soit 32 % de moins qu'en 2011.

Crédits habitat accordés aux ménages
Somme des 12 derniers mois – Milliards d'euros



Contact: l'Union sociale pour l'habitat, DEEF ; Tél. : 01 40 75 70 27

Note de conjoncture

Sur l'année 2012, les indicateurs d'activité du marché immobilier sont en net recul : baisse de 7 % des permis de construire, de 18 % des mises en chantier (346 500 en 2012 contre 421 300 en 2011) pour l'individuel comme pour le collectif et baisse de 32 % des crédits à l'habitat contractés par les ménages. Les perspectives 2013 ne sont pas bonnes et les premiers indicateurs publiés le confirment.
Les taux d'intérêt augmentent légèrement depuis le début de l'année 2013 mais se situent toujours à des niveaux historiquement faibles.

Accessibilité : mobiliser et progresser

Intitulé « Réussir 2015 », le rapport sur l'accessibilité remis par la sénatrice Claire Lise-Campion à Jean-Marc Ayrault le 1er mars dresse un bilan mitigé. Si la dynamique est lancée, « le résultat est loin d'être atteint ». Du côté du logement, la grande majorité des bâtiments neufs sont accessibles. En revanche, le gros point noir pèse sur les ERP, principalement dans l'existant.
D'où une vague de 40 propositions « pour mobiliser et progresser ». Tous les ministres sont invités à participer, sur la base de ce rapport, à l'élaboration d'un plan d'actions gouvernemental qui sera validé lors du prochain Comité interministériel du handicap, à la fin de premier semestre 2013.
Globalement, le rapport recommande la mise en place d' « agendas d'accessibilité programmée »(Adap) pour les ERP existants, établis après concertation et diagnostic global. « Cet « Adap » serait un document de programmation financière des travaux d'accessibilité dont la durée de mise en oeuvre pourrait s'inscrire dans une fourchette de l'ordre de trois ou quatre ans, pouvant être reconduits deux ou trois ans. Ces agendas devraient être adoptés avant le 31 décembre 2014. »
Sont également proposés : une table ronde nationale des acteurs de l'accessibilité pour faire partager la démarche ; des états régionaux destinés à la mobilisation des collectivités territoriales et des différents secteurs d'activité sur la préparation des Adap ; l'octroi de la grande cause nationale 2014 à l'accessibilité, juste avant l'échéance de la loi ; l'adoption d'un plan d'ensemble pour assurer la formation des acteurs ».
Parmi les 40 propositions, plusieurs concernent directement le logement. La sénatrice estime qu'il faut passer en revue les normes afin que l'accessibilité des appartements de petite dimension, des salles de bains, des couloirs et des pièces à vivre soit obtenue davantage par obligation de résultat plutôt que par obligation de moyens. Pour elle, « les techniciens, les ingénieurs, les architectes ont des propositions à faire. Elles doivent être concertées avec les grandes associations. Quant à l'augmentation induite des coûts de la construction, la démonstration reste à faire ». Alors que les maisons individuelles pour l'usage personnel du propriétaire n'étaient pas concernées par la réglementation, il est proposé de faire rentrer la maison individuelle dans l'obligation d'accessibilité.

Le dernier rapport « Réussir 2015 » dresse un premier bilan mitigé sur l'accessibilité. © DR

Si la loi de 2005 ne concerne pas les logements existants, Claire-Lise Campion souligne que « leur aménagement peut être nécessité par l'avancée en âge, la vente à des personnes en situation de handicap ou en raison d'un accident entraînant une incapacité » et propose de « rendre illégal le refus, par une assemblée de copropriété, d'autoriser l'occupant d'un logement à réaliser à ses frais des travaux de mise en accessibilité dès lors qu'ils sont sans incidence sérieuse sur le gros œuvre et les parties communes de l'immeuble ». En outre, « lorsqu'un logement ancien en location a été rendu accessible, [elle suggère de] rendre non obligatoires les travaux de remise en état qui touchent à l'accessibilité ». ■

Nomination
Fédération des PACT

Bernard Lacharme devient directeur général de la Fédération nationale des PACT à partir de mai 2013. Il succèdera à Rémi Gérard qui prendra sa retraite fin juin. Agé de 58 ans, Bernard Lacharme a effectué toute sa carrière dans le domaine du logement et en particulier au bénéfice des populations démunies, d'abord dans le Mouvement PACT, puis pour le Mouvement Hlm et le monde du 1 % logement, avant de prendre en 1999 la direction du GIP « Habitat et interventions sociales pour les mallogés et les sans-abris ». Il est secrétaire général du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées depuis 2002 et rapporteur, depuis l'origine, du comité de suivi de la loi Dalo.
Il sera notamment amené à mettre en œuvre le programme Elan 2016 en cours d'élaboration dans le cadre d'une large concertation ouverte à tous les administrateurs et collaborateurs du Mouvement PACT. Ce programme sera acté lors d'une convention nationale qui aura lieu à Paris en juin 2013. ■

Grande cause nationale 2013
L'illettrisme

L'illettrisme concerne 2,5 millions de personnes en France, soit 7 % de la population. Bien qu'elles aient été scolarisées, ces personnes ne maîtrisent pas suffisamment la lecture et l'écriture pour être autonomes dans les situations simples de la vie quotidiennes.
Le fait d'être labellisé « Grande cause nationale 2013 » permet à des organismes à but non lucratif, qui souhaitent organiser des campagnes faisant appel à la générosité publique, d'obtenir des diffusions gratuites sur les radios et les télévisions publiques. ■

Label attribué au collectif « Agir ensemble contre l'illettrisme ». © DR

LE DOSSIER

Personnes âgées et dépendance dans le parc social

Les projections démographiques laissent prévoir une augmentation sensible des personnes en perte d'autonomie, en 2025, mais la majorité vivra à domicile. Aujourd'hui, 28 % des locataires Hlm ont plus de 60 ans et la part des demandeurs de ce profil, avec de faibles ressources, augmente. La question du maintien à domicile se pose de longue date pour les organismes Hlm qui adaptent les logements, renforcent les compétences de leurs personnels et construisent des établissements dédiés (voir les exemples page 18 à 22).
Une étude de L'USH menée auprès de deux organismes de contextes différents donne des premières mesures de ces phénomènes. Les locataires en situation de perte d'autonomie, modérée à forte, devraient représenter en 2025, autour de 6 à 8 %.

La question de la dépendance dans le parc social a été jusqu'à présent peu abordée, alors que les projections démographiques et l'entrée massive des « papy boomers » dans le quatrième âge (2025) laissent prévoir une augmentation sensible des personnes en perte d'autonomie[1]. La grande majorité des personnes dépendantes vivra à domicile, l'entrée en établissement s'effectuant de plus en plus tardivement et à des niveaux de dépendance plus avancés[2]. Alors qu'aujourd'hui, 60 % des bénéficiaires de l'APA (allocation personnalisée d'autonomie) restent à domicile, d'ici 2030 à 2040, la proportion de personnes âgées dépendantes se trouvant dans ce cas pourrait atteindre 70 %[3].

Face à ce phénomène, les bailleurs sociaux sont particulièrement concernés. Les personnes âgées et très âgées, si elles sont moins bien représentées dans le parc social que dans l'ensemble des résidences principales, y sont en nombre important et croissant : selon l'enquête sur l'occupation du parc social 2009, les locataires âgés de 60 ans et plus représentent 28,4 % des titulaires d'un bail Hlm en France métropolitaine. Ce vieillissement devrait s'accentuer avec l'arrivée à l'âge de la retraite des locataires de 50-59 ans, nombreux dans le parc social (plus de 20 % des locataires) et qui vont y rester durablement. Le parc social est également attractif pour de nouveaux locataires âgés dont les ressources diminuent à la retraite ou qui souhaitent se rapprocher des centres-villes et des services. A titre d'exemple, à Paris, la part des demandeurs de + de 63 ans a augmenté de 25 % entre 2006 et 2009[4]. Ces locataires du parc social, ayant eu des parcours professionnels discontinus, disposent pour la grande majorité de faibles ressources.

Les organismes se préoccupent de longue date du maintien à domicile de leurs locataires âgés dans de bonnes conditions : ils intègrent cette question dans leurs plans stratégiques patrimoniaux, mettent en place des politiques de travaux, adaptent leur organisation et renforcent les compétences de leurs personnels sur ces questions. Ils font également le lien avec les EHPAD pour permettre la prise en charge de personnes dépendantes. Ils risquent cependant d'être confrontés à la perte d'autonomie d'une partie de leurs locataires qui resteront à domicile, faute de place en établissement ou parce qu'ils préfèrent rester à domicile.

C'est pourquoi, l'Union sociale pour l'habitat[5] a engagé une recherche sur les questions suivantes :

- quelle est l'ampleur du phénomène de la dépendance dans le parc social aujourd'hui et à moyen terme, les personnes concernées et le rôle des organismes ?
- quelles sont les pistes pour favoriser le maintien à domicile dans le parc social, dans de bonnes conditions, de ces personnes âgées dépendantes, majoritairement à bas revenus ?
- quel rôle jouent les organismes et les partenaires sur les territoires ; existe-t-il un modèle économique ?

Ce travail s'est appuyé sur deux organismes Hlm intervenant dans des contextes différents : l'OPH du Jura et le département du Jura et Silène Habitat dans l'agglomération de Saint-Nazaire.

Deux sites d'étude

- Silène Habitat, à Saint-Nazaire : 8 000 logements dans la communauté d'agglomération, en croissance démographique ; seulement 50 ascenseurs pour 250 entrées ; 21 % de ménages âgés de 65 ans et plus ; une demande extérieure de personnes âgées souhaitant se rapprocher des services de Saint-Nazaire et de personnes extérieures à la région souhaitant se rapprocher du littoral.
- OPH du Jura : 6 000 logements dans un département en grande partie rural, avec une faiblesse du solde naturel et un déficit migratoire élevé ; un patrimoine ancien avec 40 ascenseurs ; 21 % de ménages âgés de 65 ans et plus ; une demande externe de personnes âgées, propriétaires occupants.

(1) Les prévisions réalisées à partir des premières vagues de l'enquête HID et utilisant les données Insee concernant le nombre de personnes dépendantes à prévoir d'ici 2040 varient de +32 % selon le scénario optimiste à +79 % selon le scénario pessimiste (groupes Gir 1 à 4).
(2) D'après les enquêtes périodiques « EHPA » auprès des gestionnaires de l'ensemble des structures (2003, 2007 et en préparation 2011). Aujourd'hui, 90 % des personnes âgées de plus de 75 ans et trois quarts des personnes âgées de 85 ans et plus vivent à domicile. La population entrant en établissement est de plus en plus âgée : au 31 décembre 2007, l'âge moyen y est de plus de 84 ans. La durée des séjours s'est raccourcie (deux ans et six mois).
(3) Selon le groupe de travail animé par Evelyne Ratte, de la Cour des comptes, dans le cadre du débat sur la dépendance, 2011.
(4) Chiffres donnés par la Ville de Paris, lors d'une table ronde organisée par l'ADIL 75 le 7 juin 2011.
(5) L'étude menée par HTC s'est appuyée sur des analyses qualitatives (entretiens avec les partenaires sociaux et médico-sociaux, et en face à face à domicile auprès de personnes âgées dépendantes et de leurs aidants ; et quantitatives (analyse démographique à partir des données Insee et OPS fournies par les bailleurs sociaux, projections démographiques et prospectives sur la dépendance).

Favoriser les relations entre générations. © DR

La dépendance dans le parc social

Mesurer la dépendance dans le parc social passe par une analyse démographique à l'échelle du bassin d'habitat et du parc social, des projections démographiques à quinze ans, une estimation de la dépendance à domicile.

L'analyse démographique à l'échelle du bassin d'habitat et des caractéristiques du marché local de l'habitat (âge, ressources des ménages, statuts d'occupation…) réalisée à partir des données Insee, complétée par des entretiens avec les partenaires (département, communes, EPCI…) permet de replacer le parc social dans son contexte démographique : solde naturel et migratoire, part des plus de 65 ans, attractivité du territoire pour les personnes âgées…

Les deux territoires étudiés, OPH du Jura et Silène Habitat[1], présentent ainsi tous deux un vieillissement de la population dont les causes sont cependant contrastées : alors qu'elles sont liées dans le cas de Saint-Nazaire à un solde migratoire positif et à l'emménagement de personnes âgées sur le bassin d'habitat et le littoral en particulier, elles s'expliquent dans le Jura à l'inverse par une faible mobilité des personnes âgées, par un solde migratoire négatif et un vieillissement de la population en place. L'analyse des statuts d'occupation révèle également la présence de propriétaires occupants éloignés des centres-villes dans le Jura, ce qui peut influer sur la demande de logements sociaux.

Le niveau d'équipement du territoire en matière d'établissements pour personnes âgées et leurs caractéristiques générales (établissements médicalisés, tarifs, habilitation ou non à l'aide sociale) sont également à prendre en compte. Par exemple, le département de Loire-Atlantique est bien équipé en EHPAD et logements-foyers, mais les partenaires (Ville de Saint-Nazaire, CLIC, Communauté d'agglomération) pointent un déficit de places d'hébergement sur le bassin d'habitat de la Carène. La ville de Saint-Nazaire favorise la création d'EHPAD, ces derniers présentent des prix de journée diversifiés, dans la majorité des cas pris en charge par l'aide sociale pour des personnes à faibles ressources.

Analyse du vieillissement dans le parc social aujourd'hui et à moyen terme

Dans les deux sites, les locataires de plus de 65 ans sont représentés à même hauteur, soit environ un quart du parc social des bailleurs (ordres de grandeur équivalents à la moyenne nationale). Les 50-64 ans sont en revanche sur-représentés et comptent près du tiers des ménages logés contre 27 % pour le parc social de la France métropolitaine. Cela préfigure un vieillissement accru à moyen terme de cette classe d'âge à faible mobilité résidentielle.

L'estimation du vieillissement des locataires du parc social à moyen terme (2025) prend en compte le taux de rotation annuel moyen par classe d'âge, important parmi les classes d'âge les plus jeunes et qui s'affaiblit de manière régulière au fur et à mesure que l'âge augmente. Le taux de sortie diminue de manière continue jusqu'à 79 ans dans le parc de l'OPH du Jura. La tendance est en revanche moins nette à Silène Habitat, où les personnes âgées ont davantage tendance à quitter le parc (plus de 10 % entre 60 et 64 ans et presque 20 % à plus de 80 ans). Plusieurs hypothèses peuvent être avancées comme l'accessibilité des immeubles et des logements (présence d'ascenseurs) ainsi que l'accessibilité sociale des établissements pour personnes âgées situés à proximité. En 2025, se produirait une progression importante des locataires entre 65 et 74 ans (29 % en 2025 contre 20 % en 2010) plus que des populations très âgées.

En 2025, se produirait une progression importante des locataires entre 65 et 74 ans. © DR

L'estimation du nombre de chefs de ménage dépendants au sein du parc social s'appuie sur les ratios issus des données de l'enquête Handicap-Santé en ménages ordinaires (HSM), réalisée par l'Insee et la DREES qui a mis en valeur le pourcentage de personnes en perte d'autonomie, par classe d'âge, au sein de la population vivant à domicile. Ainsi, la grande majorité des personnes âgées, même très âgées, sont autonomes. C'est le cas de 83 % des personnes âgées de 60 à 79 ans et de presque 60 % des personnes âgées de 80 ans et plus. 17 % des ménages de plus de 60 ans sont dépendants ou fortement dépendants.

En appliquant ces ratios aux deux bailleurs sociaux, on peut estimer aujourd'hui à environ 2 % des locataires (soit entre 6,5 % à l'OPH du Jura et 6,1 % à Silène des locataires de plus de 60 ans), la part des titulaires d'un bail dépendants ou très dépendants dans le parc social. Si l'on ajoute aux locataires dépendants et très dépendants les ménages modérément autonomes qui présentent une fragilité et un risque de dépendance accru, ces taux passent à environ 6 % de l'ensemble des locataires (soit 22,8 % à l'OPH du Jura et 21,9 % à Silène des plus de 60 ans).

D'ici 2025, il n'y aurait pas d'augmentation importante de la dépendance et grande dépendance dans le parc social à moyen terme. Ce résultat s'explique par l'augmentation en 2025 de la classe d'âge 60-79 ans, encore peu concernée par la dépendance (3 %), alors que la part des ménages dépendants ou très dépendants décroît légèrement (6 % des plus de 60 ans dans le Jura et 5 % à Silène). Au total, les locataires en situation de perte d'autonomie, modérée à forte, devraient représenter en 2025 plus de 8 % des chefs de ménage pour l'OPH du Jura et plus de 6 % pour Saint-Nazaire[2].

Ces résultats ne peuvent pas être généralisés tels quels et doivent être considérés au regard de l'organisation de la prise en charge de la dépendance sur les territoires et des choix effectués par les organismes (politique d'attribution, amélioration de l'accessibilité et du confort des logements).

Quelle est la situation des personnes dépendantes dans le parc social ?

L'étude a montré la difficulté d'identifier les locataires en situation de dépendance dans le parc social, qui ne souhaitent pas forcément se faire connaître et ne sont pas nécessairement identifiés par les organismes. Les entretiens menés avec les personnes ont confirmé qu'ils avaient une ancienneté importante dans le parc de l'organisme. Ils montrent également l'importance de l'adaptation des logements, la proximité des services et équipements pour le maintien à domicile pour prévenir la survenue de la dépendance des personnes modérément autonomes, dont le nombre va croître dans le parc social. Ces aménagements intègrent les besoins liés à une éventuelle dépendance : espace pour les aidants, évolutivité de certains équipements (ex : possibilité d'installer un siège dans une douche). Les personnes rencontrées expriment également vis-à-vis du bailleur des attentes en matière de service locatif (réparations locatives, information sur les possibilités d'adaptation etc.) et d'interlocuteur dédié.

Un autre aspect essentiel du maintien à domicile des personnes dépendantes est l'accès aux services d'aide à domicile et aux soins : aides ménagères, aide à la toilette, repas, soins en cas de besoin. La qualité de vie des personnes dépendantes repose également sur des services permettant de lutter contre l'isolement et de favoriser le lien social. Cet accès aux services n'est pas égal sur les territoires. Il est particulièrement difficile en milieu rural. Il est également conditionné par la capacité contributive de la personne et de la famille. Si les soins sont pris en charge au plan national par la CPAM, les modalités d'accompagnement de la dépendance par l'APA ne sont pas équivalentes d'un département à l'autre. Les conditions d'intervention des CCAS, très impliqués dans les services à domicile sont également variables. Il n'y a donc pas de modèle économique unique. En fonction de leurs ressources, les personnes peuvent avoir un reste à charge non négligeable en fonction de leurs besoins de services. Ceci les amène parfois à renoncer à certains services pourtant prévus dans le plan d'aide de l'APA. •••

Un des aspects essentiel du maintien à domicile des personnes âgées, l'aménagement de certains équipements. © DR

Qu'est-ce que la dépendance ?

La notion de dépendance a été utilisée pour la première fois en 1973 par Yves Delomier, médecin d'hébergement et de long séjour, et s'est généralisée suite à la loi de 1997 instituant une prestation spécifique dépendance (PSD) pour les personnes âgées.

La dépendance est une notion plurifactorielle et multidimensionnelle. Elle est également fonction de l'environnement physique et social au sein duquel vit la personne. Vieillir ne signifie pas nécessairement devenir dépendant y compris au grand âge, comme en témoignent les données sur les personnes en situation de perte d'autonomie, définies par l'éligibilité à l'APA[1]. On assiste aujourd'hui à une augmentation de la durée de vie en bonne santé.

L'Insee a établi plusieurs scénarios d'évolution de la dépendance à moyen terme qui prennent en compte les progrès de la médecine et en particulier du traitement des maladies psychiques (Alzheimer et maladies apparentées). Le scénario intermédiaire, retenu dans les rapports de l'IGAS sur la prise en charge de la dépendance en juin 2011, prévoit un accroissement du nombre de personnes dépendantes inférieur à celui des personnes âgées[2].

Âges	% bénéficiaires de l'APA
+ 60 ans	8 %
+ 75 ans	17 %
à 80 ans	20 %
à 95 ans	63 %

La notion de dépendance au sens administratif et médical du terme repose en France essentiellement sur l'application d'une grille d'évaluation des personnes âgées, la grille AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupe Iso-Ressources). Celle-ci classe les individus selon six niveaux de dépendance, physique et psychique, le niveau 1 correspondant au niveau de dépendance la plus forte. La grille AGGIR a deux fonctions :

- l'évaluation du degré de dépendance ou d'autonomie des personnes âgées dans l'accomplissement des actes de la vie quotidienne ;
- l'éligibilité à l'APA, allocation personnalisée d'autonomie, selon un indicateur du Groupe Iso-Ressources (GIR) : la cotation des niveaux 1 à 4 de la perte d'autonomie ouvre droit à la prestation, celle de 5 à 6 l'exclut[3].

(1) Rapport Société et vieillissement remis à la ministre des solidarités et de la cohésion sociale, IGAS juin 2011.
(2) Cf. rapport Société et vieillissement (supra).
(3) L'Allocation personnalisée d'autonomie est une des prestations majeures pour l'aide au maintien à domicile des personnes âgées dépendantes. Elle est définie en fonction de la politique du département.

••• Les aidants familiaux, les voisins jouent un rôle essentiel pour le maintien à domicile des personnes dépendantes, qu'il s'agisse de coordonner les plannings des intervenants ou d'apporter eux-mêmes des services. La question du lien social est également le plus souvent portée par les proches. Les organismes sont présents sur ce champ : ils jouent un rôle important d'information des locataires, de mise en lien avec les partenaires du service sur les territoires, d'interpellation en cas de situation à risque. Ils favorisent également les services informels dans des résidences à vocation intergénérationnelle.

(1) Le logement des personnes âgées dépendantes dans le parc social : points de repère et pistes de travail issus d'une étude-action sur deux territoires ; décembre 2012.
(2) Le raisonnement et les estimations s'opèrent sur un nombre restreint de ménages, notamment pour les catégories fortement dépendantes.

Des entretiens qualitatifs

L'étude a également comporté des entretiens qualitatifs auprès d'un échantillon de 32 locataires âgés accompagnés parfois de leurs aidants, sur quatre thématiques :

- **l'habitat :** La majorité des personnes rencontrées étaient assez anciennes dans le logement sauf une dizaine de ménages ayant emménagé dans leur logement actuel suite à la survenue de problèmes de santé et de dépendance, principalement des propriétaires occupants ou de locataires du privé. Les ménages mettent en avant des attentes en matière de qualité de service et d'interlocuteur dédié dans l'organisme. L'étude montre le besoin d'un logement plus grand pour l'installation des équipements médicaux, pour stocker des médicaments, pour accueillir la nuit, un aidant familial ou un garde-malade. A contrario, les personnes en situation de dépendance psychique ou avec des difficultés d'orientation ont plutôt besoin de logements de petite typologie. Les aidants et les professionnels insistent sur l'accessibilité des halls et l'adaptation des sanitaires ;
- **le social et l'accès aux loisirs et à la vie sociale :** l'environnement social et les aidants familiaux ont un rôle central comme socle de tout système de prise en charge de la dépendance ;
- **le médico-social :** aide à la personne, établissements. Les personnes âgées comme les professionnels soulignent l'importance des services d'aide à la vie pour permettre le maintien à domicile. Un rôle joué par les évaluateurs APA dans le Jura, par exemple, ou par le CLIC (centre local d'information et de coordination gérontologique) à Saint-Nazaire ;
- **le médical :** SSIAD et services de médecine, SSR et gériatrie.

Des réalisations, des projets

Office Montreuillois de l'Habitat
La Maison des Babayagas

Presque quinze années auront été nécessaires pour qu'une utopie autogestionnaire aboutisse à l'inauguration de la Maison des Babayagas de Montreuil (93), en février 2013 : une résidence pour personnes âgées autogérée, écologique, solidaire, ouverte sur la ville et la société. Une réalisation née d'un groupe de féministes militantes qui se nomment elles-mêmes les Babayagas – les sorcières des contes russes : elles prônent une vieillesse citoyenne, active et militent pour une transmission du savoir des vieux dans la société. Le concept : l'auto-gestion des résidents est basée sur l'entraide et la solidarité avec l'idée que des personnes peuvent collectivement prendre en charge leur vie dans un espace ouvert (sur la ville et la société).

Réunir sous un même toit des jeunes et des personnes âgées favorisera l'entraide et la solidarité. © DR

Imaginée par les Babayagas, portée par la Ville de Montreuil et réalisée par l'Office public de l'habitat Montreuillois, la Maison des Babayagas est révélatrice d'une nouvelle approche des politiques de vieillissement et d'un changement de regard sur la vieillesse.

Le projet comprend vingt-cinq logements sociaux, dont vingt et un adaptés aux personnes âgées, quatre dédiés à des jeunes de moins de 30 ans, des locaux associatifs ouverts sur le quartier destinés à recevoir une « université populaire du savoir des vieux » animée par les Babayagas, un jardin potager écologique, le tout labellisé BBC Effinergie. En contribuant au fonctionnement interne de la résidence, les locataires limiteront le recours aux services à la personne payants. Le financement des 3,8 M€ d'investissement a nécessité un tour de table mobilisant huit partenaires : L'Etat, le Conseil régional, le Conseil général de Seine-Saint-Denis, la Ville de Montreuil, Réunica, Logéo, l'ADEME, la Caisse des dépôts et l'OPH Montreuillois. ■

Vieillir joyeuse et mourir sereine…la devise des Babayagas.

Actis
EHPAD et logements familiaux

Un bâtiment destiné à la fois à des personnes âgées et des ménages, à l'entrée de la commune de Saint-Martin-le-Vinoux (38) et à proximité immédiate de l'Hôtel de ville et de la prochaine ligne de tramway. Architecte : AKTIS. © P. Jayet

Dernière phase de l'aménagement de l'îlot « Pique Pierre », à l'entrée de la commune de Saint-Martin-le-Vinoux (38), le programme livré par Actis fin 2012 se compose d'un bâtiment de seize logements familiaux et d'une résidence mutualiste qui a été réalisée en partenariat avec la Mutualité française de l'Isère qui en est le gestionnaire.

Aux deux premiers niveaux se trouve l'EHPAD, composé de 80 lits répartis en quatre unités de vie, avec des espaces collectifs (salles polyvalentes et salles de restauration) s'ouvrant sur de larges terrasses et jardins aménagés. L'hébergement permanent est assuré par 70 lits, dont douze en unité psycho-gériatrique ; dix autres places étant réservées à l'hébergement temporaire.

Cet établissement accueille notamment des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentée. Au-dessus de l'EHPAD sont installés les logements familiaux. Pour réduire les charges et garantir un confort hiver comme été, en région grenobloise, l'immeuble est isolé thermiquement par l'extérieur. Les menuiseries sont équipées d'un double-vitrage peu émissif à lame d'argon. Des capteurs solaires installés en toiture terrasse préchaufferont l'eau chaude sanitaire, pour couvrir au moins 40 % des besoins. Coût de l'opération : 10,1 M€, dont 8,763 M€ pour l'EHPAD. ■

Opac du Rhône
Un EHPAD à Caluire

Le dernier EHPAD en date livré par l'Opac du Rhône, fin 2012, dans le quartier de la Rochette à Caluire-et-Cuire, a une capacité de 92 lits dont 12 réservés à l'accueil temporaire. Cet établissement tout neuf a permis de reloger des personnes âgées qui vivaient auparavant juste à côté, dans une maison d'accueil aménagée à l'intérieur d'un ancien couvent. L'obsolescence de l'équipement avait imposé la construction d'un nouvel édifice, dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'Opac du Rhône et la construction à Eiffage. L'Office est donc propriétaire de ce bâtiment et l'association de la Maison d'Accueil de la Rochette (Amar) en est gestionnaire. Coût de l'opération : 13 M€ majoritairement financés par l'Opac du Rhône avec l'aide du Conseil général, de l'Etat et de l'Agence régionale de santé.

Au fil des ans, le bailleur social a construit 116 résidences pour des publics spécifiques toutes conçues en étroite collaboration avec les futurs gestionnaires, pour répondre au mieux au mode de vie des futurs résidents. ■

Au nord de Lyon, les Caluirards âgés ont pu emménager dans un lieu de vie fonctionnel, spacieux et très lumineux. Architecte : Atelier Architectes. © L. Danière, Opac du Rhône.

A proximité du château de Fontenelle, la résidence du même nom accueille déjà plus de 60 résidents. Elle comprend un pôle d'activités et de soins adaptés et un accueil de jour de huit places. Coût : 16,3 M€ ; financement PLUS (60 %) et subventions (40 %). © DR

Axentia
3 500e lit médicalisé

Spécialisée dans la construction et le portage d'établissements médico-sociaux, l'ESH Axentia, à compétence nationale, a livré un EHPAD de cent lits à Chanteloup-en-Brie (77), ce qui porte sa production à 3 500 lits. « Cet établissement géré par l'Œuvre de l'hospitalité familiale (OHF) est le premier en France à obtenir la certification H&E « EHPA-EHPAD » et consommera 43 % de moins que la consommation énergétique de référence, indique Patrick Ropert, directeur général d'Axentia. Nous accompagnons aujourd'hui les plus grands gestionnaires médico-sociaux en France comme la Fondation des Caisse d'épargne pour la solidarité, La Croix Rouge française, l'Association des Paralysés de France, le groupe SOS, l'association des Foyers de Province, l'ACPPA... Axentia est devenue experte dans ce domaine et a pour objectif d'atteindre en 2016 les 4 500 lits ».

Membre du réseau Habitat en Région (l'association créée par les Caisses d'épargne en 2010, qui rassemble 26 organismes), Axentia intervient également auprès des autres membres afin de compléter leur offre sur leur propre territoire. Elle est ainsi présente à Tours avec une opération de 84 lits d'EHPAD et 72 logements EHPA aux côtés de l'ESH Touraine Logement qui construit, sur le même site, dix logements familiaux. Une opération mixant EHPAD, logements locatifs sociaux et accession sociale à Lille, menée conjointement avec SIA Habitat et Escaut Habitat, autres membres du réseau, est actuellement à l'étude. ■

Patrimoine SA Languedocienne Première « Résidence Passerelle » intergénération

L'ancien EHPAD Sainte Cécile, située à Bessières, commune entre Albigeois et Pays toulousain, va connaître une nouvelle vie et se transformer en une « Résidence passerelle ». Les occupants actuels de l'EHPAD seront transférés dans un EHPAD neuf en avril prochain de manière à libérer les locaux.

La résidence La lumière du Tarn à Bessières. Arch. : Agence d'architecture Filiatre-Mansour. © DR

Ce nouveau concept, dont le nom est en cours de dépôt par Patrimoine SA Languedocienne, met l'accent sur le lien intergénérationnel en accueillant dans un même lieu des seniors et des familles, mais n'offre pas de services. D'une surface de 1185 m² actuellement, le bâtiment principal sera entièrement rénové et agrandi de près de 1000 m² selon les normes BBC par l'ESH.

Idéalement située en bordure du Tarn, cette résidence de 39 logements dénommée Lumière du Tarn, sera composée de seize T2, 21 T3 et deux T4, tous équipés pour des personnes à mobilité réduite et financée en PLUS et PLA-I. 80 % des logements seront dédiés aux seniors et aux personnes âgées Elle comprendra également un local de convivialité de 70 m² qui sera mis à disposition du Centre d'action sociale de la commune. Ce local sera ouvert aux autres habitants de la Ville.

Les travaux devraient démarrer en juin prochain et la livraison est prévue pour novembre 2014. Une autre résidence Passerelle, de 41 logements, devrait voir le jour à Saint-Orens. ■

ACSE
Les personnes âgées immigrées au cœur des priorités

Les conditions de vie des personnes issues de l'immigration feront partie des priorités de l'Acsé en 2013 qui financera des actions d'accès aux droits sociaux, un travail autour de l'histoire et de la mémoire via le « 1 % histoire et mémoire », des actions d'information pour la santé, de lutte contre l'isolement des personnes âgées vivant dans les quartiers, a annoncé Naïma Charaï, présidente de l'établissement, lors d'un déplacement dans les Hauts-de-Seine.

A noter par ailleurs que les députés ont décidé la création d'une mission d'information sur les immigrés venus travailler en France dans les années 1950/1960. Celle-ci centre ses auditions sur la thématique du logement et organise des visites auprès des gestionnaires de structures spécifiques en France, puis en Algérie et au Maroc. ■

Difficultés auxquelles ces personnes âgées sont aujourd'hui confrontées : conditions de logements inadaptées aux besoins de personnes en perte d'autonomie, isolement, santé défaillante, problème d'accès à la retraite, aux droits sociaux, à la nationalité… © DR

Résidence La Paillette, inaugurée en décembre 2012, à Rennes : 30 logements THPE confortables et respectueux de l'environnement. Architecte : Jean-Pierre Renault. © DR

Habitat 35
Des locataires âgés associés à leur relogement

Habitat 35 a inauguré, à Rennes, un programme de 30 logements neufs THPE qui s'inscrit dans le cadre d'une opération de relogement. Ses résidents sont principalement des personnes qui logeaient dans le quartier Saint-Cyr, dans du patrimoine faisant l'objet d'une opération de démolition depuis janvier. Afin d'aider ces locataires, âgés pour la plupart, à s'approprier leurs futurs logements, Habitat 35 les a associés très en amont au projet. Bien avant la construction, l'Office leur a présenté les plans détaillés des logements, la physionomie des bâtiments, les prix approximatifs, de telle sorte que chacun a pu choisir son logement en fonction de l'exposition, l'agencement… Le pôle de construction neuve a organisé une visite du chantier en octobre dernier.

L'accompagnement va se poursuivre pour le déménagement et l'ouverture des compteurs. A noter que deux logements sont totalement adaptés et conçus avec des équipements domotiques. Dans les T3 et T4 et certains T2, le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits par des chaudières individuelles gaz condensation, les autres T2 étant « tout électrique ». Coût de l'opération : 4 M€, avec des subventions du Département, de Rennes Métropole, d'Action logement (INICIAL). ■

Toit Angevin
Cohabitation solidaire aux côtés des seniors

En collaboration avec l'association Le temps pour toiT, le Toit Angevin va proposer la cohabitation solidaire, principalement auprès de seniors en perte d'autonomie. Ainsi, des seniors accueilleront sous leur toit des personnes en recherche de logement pour une période définie, en échange d'aides bénévoles et après d'éventuels aménagements spécifiques au sein des résidences. En lien avec la Ville, au sein des quartiers Monplaisir, Belle-Beille, La Roseraie et les Hauts de Saint-Aubin, cinq logements intergénérationnels sont prévus en 2013.

« Actuellement, nous écrivons les conventions avec l'association qui se charge de l'ingénierie, explique Pascal Boucher, chargé de l'action sociale au Toit Angevin. Nous allons adresser un mailing aux locataires de ces quartiers. Parallèlement, nous mettons à disposition de l'association un logement permettant d'héberger les personnes sou-

Logement mis à disposition pour les personnes intéressées par le dispositif mis en place par le Toit Angevin. © DR

haitant intégrer ce dispositif – des étudiants, des jeunes en formation, des adultes en reconversion dans un établissement d'Angers. Au fur et à mesure, l'association pourra former les binômes avec nos locataires ».

Il n'y a pas d'échanges monétaires entre l'hébergeur et l'hébergé et les services en question ne sont ni une aide-ménagère ni des soins à domicile mais une présence en temps passé, l'hébergeur payant le service à l'association.

Le comité de sélection du Fonds pour l'innovation sociale des ESH a attribué une subvention de 27 000 € sur deux ans qui devrait financer la création d'un poste d'animateur au sein de l'association. Avec le soutien de la Ville d'Angers, ce dispositif s'amplifiera avec quinze logements, en 2014, puis trente à quarante pour les années suivantes.

Résidence Le Fournil à Mûrs-Erigné. © DR

Par ailleurs, le Toit Angevin est en cours de labellisation Habitat Seniors Services[1], comme en témoigne la résidence Le Fournil à Mûrs-Erigné qui comprend 19 appartements T2 et T3 et une salle de convivialité. ■

(1) Le Label signe l'adaptation des logements et des espaces communs : porte d'entrée facile à ouvrir, revêtements de sol non glissants, douche avec barre de maintien, œil de porte et entrebâilleur.

Les Ajoncs
Installation d'un conseil scientifique

Les Ajoncs, filiale commune de la Sacicap du Morbihan (actionnaire majoritaire), de la société anonyme Hlm Aiguillon Construction et de l'Office Hlm Bretagne Sud Habitat, est centrée depuis 2010 sur le développement d'une offre d'habitat spécifique. Elle a installé, en décembre dernier, un conseil scientifique en son sein pour anticiper les réponses à apporter aux besoins locaux.

Il a vocation à favoriser l'émergence de solutions nouvelles dans le domaine de l'habitat des seniors, de son adaptation dans le temps à la dépendance et des modes de gestion permettant de conserver la convivialité et le caractère familial

Le conseil scientifique est composé de personnalités indépendantes, reconnues pour leur expertise dans le domaine du vieillissement. © DR

des établissements ainsi que le développement de services et formes d'accompagnement mutualisées permettant d'assurer une vie sociale optimum aux aînés. ■

Nouvel EHPAD à Gamaches, construit par la Société Immobilière de Picardie, géré par le groupe Médica, avec une capacité d'accueil de 80 lits dont 24 dédiés aux malades d'Alzheimer ou troubles apparentés. © DR

Les premiers locataires et les professionnels du cabinet médical se sont installés en février 2012 dans la résidence. Architecte : Gallois Dudzik et Associés. © DR

Opac de l'Oise
Maisons couplées à un cabinet médical

Dans le hameau de Villers-sur-Thère, à Allonne près de Beauvais, la résidence Michel Régnier se compose de 18 pavillons locatifs adaptés, destinés à des personnes âgées valides, et d'un bâtiment R + 1 comprenant des locaux pour professions médicales et trois appartements locatifs. Selon une convention de portage foncier, l'établissement public foncier de l'Oise (EPFLO) a acheté à la commune les parcelles qu'il a mises à disposition de l'Office, dans le cadre d'un bail emphytéotique de soixante ans.

Dans le bâtiment collectif construit à l'entrée de la résidence, plusieurs services de santé sont proposés au rez-de-chaussée : médecin généraliste, pédiatre, infirmières libérales, pédicure, kinésithérapeute ; un parking d'une dizaine de places a été créé. A l'étage se trouvent les appartements locatifs (T1 et T4).

Les pavillons (douze T2 et six T3) adaptés sont équipés pour des personnes circulant en fauteuil roulant, d'un jardin commun et de jardins individuels avec terrasse. Pour faciliter la collecte des déchets, un local spécifique a été aménagé.

Les matériaux utilisés reprennent les teintes présentes dans la commune : enduits de ton pierre claire, linteaux de briques et toitures à deux pans en tuiles de terre cuite marron. Sur le plan énergétique, cette construction bénéficie d'une certification HPE. Coût : 2,5 M€ avec 309 000 euros de subventions et 348 200 euros de fonds propres. ■

OPAL Restructuration d'une maison d'accueil

Le projet de l'OPH de l'Aisne à Corbeny consiste à restructurer et agrandir l'actuelle maison de retraite (30 places) en créant 67 nouvelles places d'hébergement réparties en :

- 53 places dites indifférenciées ou pour personnes âgées dépendantes ;
- 14 places dans une unité de vie protégée Alzheimer.

Le principe fonctionnel retenu pour l'établissement est celui de l'unité de vie. Chacune sera composée de 13 ou 14 chambres et d'espaces collectifs dédiés spécifiquement à l'unité Alzheimer ou partagés entre deux ou plusieurs unités de vie pour les personnes âgées dépendantes.

Chaque unité fonctionnera comme une maisonnée autonome. Toutes les unités seront attenantes les unes aux autres et dotées d'accès au grand jardin intérieur.

Le Conseil général de l'Aisne et l'Agence régionale de santé (ARS) de Picardie ont souhaité que l'EHPAD soit géré par la structure spécialisée Coallia. Cette association regroupe plus de 2 000 salariés qui interviennent dans l'habitat social adapté, l'hébergement social, la promotion sociale et le médico-social.

Le coût des travaux est de 5, 28 millions d'euros HT. ■

Le démarrage des travaux est prévu en novembre 2013, pour une durée de 26 mois ; arch. : Ameller, Dubois et associés. © DR

Drôme Aménagement Habitat
Maison d'accueil rurale à Remuzat

DAH construit pour le compte de la Mutualité sociale agricole Ardèche-Drôme-Loire, une MARPA (maison d'accueil rurale pour personnes âgées) comptant 24 logements du T1 bis au T2 et un logement de fonction.

Le chantier de la maison d'accueil est en cours. © DR

Dans le cadre de son développement, l'organisme réalise depuis quelques années ces produits spécifiques (MARPA, EHPAD, maison médicale...) ainsi que des programmes dits « cœur de village », avec le soutien du Conseil général de la Drôme. Ces réponses variées apportées pour le logement des seniors représentent un enjeu important pour le département puisque 116 000 Drômois ont plus de 60 ans, soit 24 % de la population. Une part qui devrait augmenter fortement dans les années à venir. ■

En bref

Un groupe de travail sur le vieillissement des personnes en situation de handicap. Animé par Patrick Gohet, inspecteur général des affaires sociales qui a présidé le Conseil national consultatif des personnes handicapées de 2009 à 2012, le groupe de travail a vocation à évaluer les besoins de ce public, de plus en plus nombreux, et les difficultés que leur situation pose pour leur accompagnant. Il sera composé de représentants des personnes handicapées, des instances consultatives concernées, des fédérations des gestionnaires, des administrations, des organismes financeurs, des collectivités territoriales et des personnes qualifiées. Ce groupe doit rendre ses conclusions en juin 2013, avec un point d'étape fin avril.

PARTICIPEZ À NOTRE PANORAMA
DE LA PRODUCTION NEUVE HLM

Mettez vos programmes “coup de cœur” en lumière dans Habitat et Société

Habitat et Société, diffusé lors du prochain Congrès de Lille en septembre 2013, publiera le “coup de coeur” des organismes Hlm pour un programme récent. Adressez-nous par mail (nicole.rudloff@union-habitat.org), dès aujourd’hui et jusqu’au 15 juin 2013, une ou plusieurs photos en haute définition (300 dpi) d’un même programme achevé que vous jugez représentatif de votre production ou témoin d’une innovation des deux dernières années (2011 et 2012), en nous mentionnant : le nom du programme et la ville, le nombre de logements (locatifs ou accession), le nom de l’architecte, le coût de construction TTC au m² de surface habitable (hors terrain) et le niveau de performance. Accompagnez ces mentions d’une phrase expliquant pourquoi vous avez choisi ce programme.

L’UNION SOCIALE POUR L’HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Construction de 57 logements locatifs sociaux THPE à La Ciotat (13). Architecte : Guy Daher - Atelier 9 devenu MAP. Livraison : début 2014.

Phocéenne d'Habitations 57 logements à La Ciotat

Fin 2012, La Ciotat, la Phocéenne d'Habitations (groupe Unicil) a posé la première pierre du programme Les Hauts de Marbeille, situé dans le quartier de l'Abeille, à moins de dix minutes de l'autoroute A50 reliant Marseille et Toulon. Le projet, qui vise la performance énergétique THPE, comprend 57 logements : 20 logements PLS, en financement classique, et 37 logements PLA-I, financés avec l'aide de subventions de l'Anru et de la commune dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine.

Au-delà de nombreux travaux d'amélioration qualitative, le PRU a également pour but d'assurer le relogement des populations au sein d'un parc neuf construit à proximité. Les 37 logements en cours de chantier serviront donc au relogement des locataires de deux bâtiments de l'Abeille, ces derniers devant être démolis aux fins de restructuration du quartier. L'opération a été montée en relation étroite avec les services de la mairie de La Ciotat et la gestion patrimoniale de la Phocéenne d'Habitations, afin que la typologie et les prestations des logements soient au plus proche des besoins du relogement. La convention de rénovation urbaine, signée en janvier 2010, a pour but de requalifier l'environnement social et urbain du quartier Abeille-Maurelle-Matagot et de créer, à terme, un nouveau pôle urbain ouvert sur la ville et doté de services attractifs. ■

Drôme Aménagement Habitat De la cité au village provençal

Aux Granges-Gontardes, Drôme Aménagement Habitat (DAH) a réalisé neuf logements individuels allant du T3 au T5, permettant d'accueillir des familles désireuses de vivre dans ce village typique de la Drôme provençale. Avec sept logements PLUS et deux financés en PLUS-CD, ce programme s'inscrit dans la reconstitution de l'offre locative sur le bassin de vie de l'opération de renouvellement du quartier du Rocher, à Pierrelatte, et bénéficie, à ce titre, d'une subvention exceptionnelle de l'Etat. De son côté, la commune a mis à disposition de l'organisme un terrain qu'elle lui a cédé gratuitement par bail emphytéotique pour une durée de 50 ans.

Les neuf maisons de villages en R + 1 accolées sont implantées autour d'un espace central commun piéton, et autant de places de stationnement. Certaines bénéficient d'un jardin privatif, d'autres d'un balcon. Un logement sera adapté aux personnes handicapées.

Engagé depuis longue date dans une démarche de développement durable, DAH a misé sur des matériaux sains et des équipements économes pour ce programme répondant au label THPE. Ainsi, le chauffage de chacune des habitations est assuré par une pompe à chaleur complétée par des capteurs thermiques solaires qui assurent le préchauffage de l'eau.

Coût de l'opération : 1,25 M€, soit 139 515 € par logement. ■

Des logements écologiques et économiques aux Granges-Gontardes (84). Architecte : cabinet Chabert, Christian Mendez. © DR

Logiseine Une résidence qui brille par sa performance

Logiseine, ESH filiale du CIL Logiliance Ouest, a inauguré une opération de 56 logements locatifs, labellisés BBC et financés en PLUS CD et PLUS. Participant à la reconstitution de l'offre locative sur site, la résidence René Lalique s'inscrit dans l'opération de renouvellement urbain Felling, l'une des cinq sur le secteur du Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray, dans la banlieue de Rouen (76). Retenue par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), l'opération a été conçue dans le cadre du concept CQFD (coût, qualité, fiabilité et délais) BATINOV 2008. Ce mode constructif utilise la conception des briques « aglopolys » (lames de polystyrène, avec 16 cm de béton coulé) matériau de 30 cm d'épaisseur ; 100 % recyclable et offrant une double isolation. Ses performances sur le plan thermique se traduisent par l'obtention du label BBC (sans compter le raccordement à la chaufferie urbaine alimentée au bois), sur le plan acoustique, au niveau du traitement des façades, mais aussi dans la gestion environnementale du chantier, avec le label « chantier bleu ». Coût de l'opération : 8,1 M€, soit 1 874 € TTC, le m² utile. ■

Les reconstructions, telle que la résidence René Lalique, participent au renouveau de l'offre et de l'image des quartiers Hlm, à Saint-Etienne-du-Rouvray. Architecte Thomas Novicsky. © DR

vient de paraître

Guide du pilotage opérationnel d'une ZAC concédée, tomes 1 et 2

Tous les organismes Hlm se sont vu reconnaître une pleine compétence d'aménageur, à toutes les échelles : du plus modeste « lotissement communal » à des opérations complexes et lourdes d'extension ou de régénération urbaine.

L'affirmation de cette compétence est plus que jamais nécessaire, en regard d'une nécessaire augmentation sur le long terme de notre capacité de production.

Leurs modes d'intervention se sont diversifiés. Et, si la ZAC concédée n'est plus la procédure d'aménagement « universelle », elle n'en reste pas moins un outil majeur qui a résisté à l'épreuve du temps depuis sa création par la loi d'orientation foncière de 1967. Elle garde la plupart du temps la faveur des collectivités qui en initient et lancent des consultations dans ce cadre.

Le fait majeur est que l'aménagement concédé est entré dans le champ concurrentiel. Les organismes qui exercent leur compétence d'aménagement doivent donc être en mesure de répondre à cette mise en concurrence, dans les meilleures conditions de compétitivité, et en maîtrisant leurs risques.

Ils doivent ensuite assurer avec rigueur la conduite opérationnelle du projet dans ses multiples composantes. Tel est l'objectif premier de ces cahiers. La cible du guide est aussi les organismes impliqués comme constructeur, puis gestionnaire dans des opérations d'aménagement public ; il leur est nécessaire d'en comprendre les mécanismes et de partager une culture et un langage communs avec les collectivités.

Contact : Jean Nika, responsable du département Urbanisme, Aménagement, Foncier ; Tél. : 01 40 75 70 32 ; mail : jean.nika@union-habitat.org

Dès la parution d'une publication, un exemplaire est adressé gracieusement à chaque organisme. Pour toute commande supplémentaire (prix = 20 € TTC, port compris), écrire à la Direction des activités promotionnelles de l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08.

Crédit d'impôt compétitivité emploi

Mode d'emploi pour les organismes Hlm

L'article 66 de la loi de finances rectificative pour 2012(1) a mis en place un crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi. Les organismes Hlm peuvent-ils bénéficier de ce nouveau crédit d'impôt alors qu'ils sont exonérés d'impôt sur les sociétés pour la plupart de leurs activités ?

L'objectif du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE), rappelons-le, est qu'en diminuant le coût du travail des salariés rémunérés jusque 2,5 SMIC, on améliore la compétitivité des entreprises. Les organismes Hlm peuvent-ils bénéficier de ce crédit d'impôt sur les sociétés (IS) ? La réponse est dans l'article 244 quater C du Code général des impôts. Selon ce texte, les organismes partiellement soumis à l'IS relevant de l'article 207 du Code général des impôts, comme les organismes Hlm ou certaines associations, bénéficient du crédit d'impôt, dans un premier temps, « au titre des rémunérations qu'ils versent à leurs salariés affectés à leurs activités non exonérées d'impôt sur les bénéfices ». Dans un second temps, si la Commission européenne l'autorise, ils en bénéficieront également pour leurs salariés affectés à des activités exonérées. Cette deuxième phase étant encore hypothétique, nous nous concentrerons ici sur la première phase.

Concrètement, le CICE ne concerne donc que les organismes Hlm qui ont un certain nombre de recettes imposables (exemple : loyers de logements non exonérés, produits de CEE, certains loyers de commerces ne bénéficiant pas de l'exonération…). Attention : le critère n'est pas de payer de l'IS mais d'y être soumis (un organisme peut avoir des activités imposables dégageant un résultat déficitaire ; auquel cas, il ne paiera pas d'IS mais pourra néanmoins bénéficier du CICE).

Vient ensuite la question de savoir comment déterminer la part « des salariés affectés à leurs activités non exonérées d'impôt sur les bénéfices ».

Il conviendra, en principe, de retenir les rémunérations de l'ensemble des salariés inférieures à 2,5 SMIC au prorata de la part de recettes soumises à l'IS réalisées par l'organisme au cours de l'année. En effet, l'instruction fiscale publiée le 26 février dernier (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8437-PGP) pose la règle suivante : les entreprises partiellement soumises à l'IS doivent appliquer les règles qui résultent de leur régime particulier d'impôt sur les sociétés. Pour les organismes Hlm, il faut donc se reporter à l'instruction fiscale de 2006 sur le régime d'IS des organismes Hlm (instruction reprise dans la nouvelle documentation administrative sous les références BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20120912). Ce texte indique que « le principe retenu en matière de répartition des charges est l'affectation totale et exclusive lorsque cela est possible, que ce soit au secteur exonéré ou au secteur imposable (…). Certaines charges, telles les dépenses de personnel ou les frais de gestion, peuvent difficilement être affectées en totalité à l'un des deux secteurs. A titre de règle pratique, la prise en compte de ces charges communes pour la détermination du résultat du secteur taxable pourra être effectuée sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits du secteur taxable et, au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise ».

Quant aux salariés concernés, il s'agit des salariés au sens large : salariés de droit privé et de droit public, agents des entreprises et établissements publics, quel que soit le régime de sécurité sociale auquel ils sont affiliés. On précise toutefois que pour les salariés mis à disposition d'une autre entreprise, c'est l'employeur d'origine qui bénéficie du CICE et non l'entreprise bénéficiaire de la mise à disposition, même lorsque la rémunération est remboursée à l'employeur. ■

Si la Commission européenne l'autorise, les organismes bénéficieront du crédit d'impôt pour leurs salariés affectés à des activités exonérées.

(1) N° 2012-1510 du 29 décembre 2012

Thème : impôt sur les sociétés.

Contact : Pascale Loiseaux, conseiller fiscal ; Direction des études juridiques et fiscales ; Tél. : 01 40 75 78 60. Mél : djef@union-habitat.org

Montant du crédit d'impôt	• Pour 2013 : 4% du montant des rémunérations versées aux salariés qui n'excèdent pas 2,5 fois le SMIC (taux de 6 % à partir de 2014). • Particularité des organismes Hlm : l'assiette du CICE sera calculée de la manière suivante : (rémunérations ≤ 2,5 fois le SMIC) x (recettes soumises à l'IS/recettes totales au titre de l'année en cause). Sauf à ce que certains salariés soient affectés exclusivement au secteur exonéré ou au secteur taxable. En tout état de cause, l'organisme devra retenir la même règle que celle appliquée pour le calcul de son résultat imposable à l'IS.
Rémunérations à prendre en compte	• Rémunérations versées aux salariés au cours de l'année civile qui n'excèdent pas 2 fois et demie le SMIC calculé sur la base de la durée légale de travail. Dans le cas où un salarié réalise des heures complémentaires ou supplémentaires, il faut, pour déterminer si la rémunération est éligible au CICE, comparer : – la rémunération totale comprenant les heures complémentaires et supplémentaires avec majoration ; – au plafond de 2,5 SMIC calculé pour un an sur la base de la durée légale du travail augmentée du nombre d'heures complémentaires ou supplémentaires comptant chacune pour une heure normale. • Exclusion des rémunérations supérieures à 2,5 fois le SMIC, même pour la partie se situant sous ce seuil. • Nature des rémunérations : rémunérations brutes versées au salarié au cours de l'année et soumises à cotisations de sécurité sociale au sens de l'article L. 242-1 du Code de la sécurité sociale (salaires, indemnités de congés payés, montant des retenues pour cotisations ouvrières, indemnités, primes, gratifications et tous autres avantages en argent, avantages en nature). Exclusion des primes liées à l'intéressement des salariés aux résultats de l'entreprise ainsi que des primes liées à la participation des salariés aux résultats de l'entreprise.
Obligations déclaratives	– déclarations mensuelles ou trimestrielles de cotisations sociales (bordereau récapitulatif des cotisations- BRC - ou déclaration unifiée de cotisations sociales –DUCS– déposées auprès des URSSAF) : mention, sur une ligne spécifique, du montant de l'assiette du crédit d'impôt et de l'effectif correspondant (étant précisé que cette ligne n'affecte pas le montant des cotisations et contributions sociales dues) ; – déclaration fiscale spéciale n° 2079-CICE-SD dans les mêmes délais que le relevé de solde d'IS (en principe 15 avril de l'année qui suit celle au titre de laquelle les rémunérations ont été versées). • Question spécifique aux organismes Hlm pour la déclaration mensuelle ou trimestrielle : l'assiette du CICE étant liée à la proportion de recettes soumises à l'IS par rapport aux recettes totales de l'organisme, ce calcul n'est possible qu'une fois l'année terminée, lorsque l'on connaît les montants définitifs de ces recettes. Dès lors, quel est le montant à déclarer en cours d'année sur les déclarations mensuelles ou trimestrielles ? Dans un premier temps, les organismes mentionneront en principe les rémunérations éligibles sans tenir compte de ce rapport. L'instruction fiscale précise qu'ils régulariseront ensuite cette assiette, en tenant compte de ce rapport, sur la déclaration relative au mois de décembre ou au dernier trimestre. • Etant donné la publication tardive des commentaires administratifs, les organismes Hlm, comme la plupart des entreprises, n'ont sans doute pas été en mesure de déclarer les mentions nécessaires sur la BRC au titre des mois de janvier et février. Compte tenu de cette situation, l'instruction fiscale a indiqué que pour 2013, il est admis que les données ne soient renseignées qu'à compter du mois de juillet.
Imputation et remboursement du crédit d'impôt	• Imputation sur l'impôt sur les sociétés dû par l'organisme (imputation au moment du paiement du solde de l'impôt. Ex : le CICE 2013 s'imputera sur l'impôt à payer en avril 2014). • L'excédent non imputé constitue une créance sur l'Etat qui peut être utilisée pour le paiement de l'IS dû au titre des trois années suivant celle au titre de laquelle elle est constatée (créance utilisable uniquement pour le paiement de l'IS et non pour d'autres impositions). • A l'expiration de cette période : remboursement de la fraction non utilisée. • A noter également : – un remboursement immédiat de l'excédent est prévu pour certaines catégories d'entreprises (PME au sens du droit communautaire, entreprises nouvelles sous certaines conditions...) ; – la créance sur le Trésor peut être cédée à titre d'escompte ou à titre de garantie auprès d'un établissement de crédit ; – possibilité également, sous certaines conditions, de céder ou de nantir la créance « future » avant même la liquidation de l'impôt sur les bénéfices sur lequel le crédit d'impôt s'impute, à la condition que l'administration en ait été préalablement informée.
Utilisation du crédit d'impôt	Selon l'article 244 quater C du CGI le crédit d'impôt a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises, à travers, notamment, des efforts en matière d'investissement, de recherche, d'innovation, de formation, de recrutement, de prospection de nouveaux marchés, de transition écologique et énergétique et de reconstitution de leur fonds de roulement. L'entreprise ne peut, ni financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni augmenter les rémunérations des personnes exerçant des fonctions de direction dans l'entreprise. Chaque organisme devra donc retracer dans ses comptes annuels l'utilisation du CICE (annexe du bilan ou dans une note jointe aux comptes).

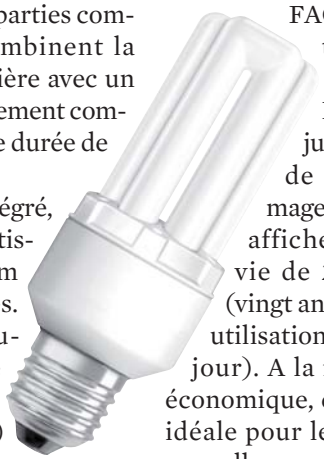
Sity Dôme 3G de Sitex

Solution de vidéosurveillance mobile et sans câblage pour surveiller et suivre les chantiers de construction, Sity Dôme 3G est composé d'une caméra motorisée sur 360° et nécessite seulement une alimentation de 220 volts. Sity Dôme 3G ne demande aucun travail de câblage réseau ou téléphonique (très coûteux) et remplace efficacement le gardiennage sur site, ce qui permet de réduire considérablement le coût de la sécurisation des chantiers.

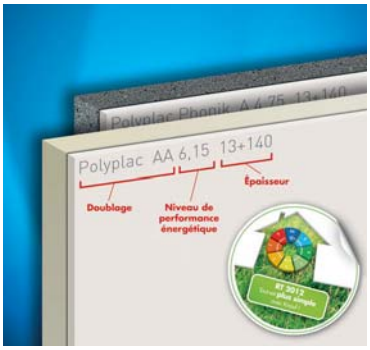
Une fois Sity Dôme 3G installé sur le chantier, le système, grâce à la 3G, est connecté au centre de télésurveillance qui peut effectuer des rondes à distance régulières à une fréquence définie par le client. La caméra motorisée opère instantanément une rotation au moindre mouvement détecté par les capteurs placés dans les zones sensibles du chantier. Simultanément, elle envoie l'alarme au télésurveilleur qui peut apporter la réponse adaptée à la situation : soit s'adresser directement aux intrus via les haut-parleurs, soit prévenir les forces de l'ordre pour demande d'intervention Par ailleurs, avec le logiciel de surveillance Sity Dôme 3G installé sur son propre ordinateur, le client a la possibilité d'accéder en direct aux images de son chantier 24 heures/ 24/7 J/7 sur simple connexion Internet (WiFi ou filaire).

Lampes fluocompactes de Osram

Très économes en énergie, les lampes fluocompactes sont particulièrement adaptées aux halls d'accueil et parties communes. Elles combinent la qualité de la lumière avec un design particulièrement compact et une longue durée de vie.



Avec le ballast intégré, ces lampes garantissent un maximum de fonctionnalités. Différentes couleurs telles que le « blanc chaud confortable » (825) permettent de créer des ambiances agréables dans les pièces à vivre par exemple. Avec leur durée de vie allant jusqu'à 20 000 heures et leur faible consommation, elle permettent de réaliser des économies d'énergie certaines. Pour les cages d'escaliers des immeubles, la lampe DULUX® FACILTY est particulièrement recommandée. Elle supporte jusqu'à un million de cycles allumages/extinctions et affiche une durée de vie de 20 000 heures (vingt ans à raison d'une utilisation de 2,7 heures/ jour). A la fois robuste et économique, cette lampe est idéale pour les applications avec allumages et extinctions fréquents.



Trop facile avec Knauf

Afin de rendre les performances thermiques de ses produits plus lisibles et simplifier le choix des clients, Knauf a refondu son offre de doublages. Désormais regroupés en deux familles : Polyplack pour les travaux axés sur la thermique et PolyplacPhonik pour les projets impliquant une isolation acoustique, tous les produits incorporent désormais une plaque de plâtre BA 13. Par ailleurs, la codification des plaques a été uniformisée. Chaque produit est identifié selon le type de doublage, la classification de l'isolant (de G à AA), la performance thermique (le R) et l'épaisseur (de 20 à 40 mm). Cette classification permet de comparer les performances thermiques de deux produits d'épaisseur égale mais dotés d'isolant différent, avec des possibilités de surclassement, permettant de respecter l'épaisseur sélectionnée mais d'opter pour une résistance plus élevée ou, à l'inverse, de conserver la résistance mais de choisir une épaisseur moindre pour un gain de surface habitable.

Le lancement de cette nouvelle nomenclature s'accompagne d'un outil, un Widget téléchargeable à partir de LaBoks, permettant en quelques clics de calculer, conformément à la RT 2012, les données BBio et Cep des projets.

Maisons Z'R

Lancées par la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles et des partenaires industriels et fournisseurs d'énergie dont GDF-Suez, les maisons Z'R (Zen et Responsable) anticipent les normes de 2020.

Le programme s'appuie sur un bâti fortement isolé, un panel de solutions techniques et pragmatiques différentes sur la base d'un cahier des charges. Côté équipements, le tronc commun repose sur une VMC double flux T. Zen 4000 Aldès, complétée par des systèmes variés comme des chaudières hybrides de e.l.m Leblanc, la récupération des calories dans les eaux grises (Power Pipe de Solénove Energie). Une attention particulière sera apportée à la réduction de la consommation d'eau via une robinetterie diminuant le débit d'eau. La ZenBox Dolce Vita permettra aux habitants de suivre, comprendre et maitriser leurs consommations d'énergie mais aussi de recevoir des alertes en cas de dépassement d'un seuil de consommation défini. Enfin, les habitants seront formés à l'usage de la domotique et aux éco-réflexes. Ce coaching sera suivi d'un bilan à l'issue de la première année.

Habitat et Société

Au sommaire du numéro de mars 2013

DOSSIER

Cap sur les copropriétés

Que ce soit dans la production neuve, dans le cadre de la vente Hlm aux locataires ou dans les copropriétés en difficulté, les ESH, Coopératives, OPH, Sacicap sont de plus en plus impliqués dans des copropriétés et sollicités par les collectivités. Ainsi ont-ils développé au fil des ans un savoir-faire, assurant tour à tour les fonctions de syndic, d'administrateur de biens, de prestataires de services, de portage provisoire, de financeur pour boucler les plans de financement ou préfinancer les travaux.

HABITAT EN CHIFFRES

Construction privée et marché de l'ancien : la grande panne ! Décrochage du marché de l'ancien, recul des mises en chantier, risque de contraction de la construction locative sociale, tous les indicateurs appellent à une mobilisation de moyens de la collectivité en faveur du logement. Explications de Michel Mouillart, professeur d'économie à Paris Ouest.

REGARDS

Art et architecture. Une balade urbaine sur le patrimoine de la Nantaise d'Habitations (LNH) à travers le regard d'artistes.

EMPLOIS

Des métiers en mouvement. En quelques années, de nouveaux métiers sont apparus dans le monde Hlm, signe de l'adaptation du logement social à son environnement.

Habitat et Société
LE DOSSIER
Cap sur les copropriétés
EMPLOIS
Des métiers en mouvement
REVUE TRIMESTRIELLE ÉDITÉE PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT - MARS 2013 - N° 69

Pour recevoir Habitat et Société chaque trimestre, abonnez-vous

Abonnement annuel 2013 : 102 € (organismes), 125 € (non Hlm). Étranger : 178 €. Le numéro : 35 €.
Service des abonnements : L'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles - Éditions
14, rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08. Tél. : 01 40 75 52 63.

L'outil incontournable pour vos prescriptions de produits

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble